

MPG 2017

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie

GRONDBEDRIJF

Apeldoorn 2017



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1. Inleiding	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Aandachtspunten.....	5
1.3 Leeswijzer.....	6
1.4 Financiële opbouw.....	7
1.5 Doelstelling en reikwijdte MPG.....	8
1.6 Uitgangspunten.....	9
1.7 Besluitvorming.....	10
2. Programmering en fasering	12
2.1 Inleiding.....	12
2.2 Woningbouw.....	12
2.3 Bedrijvigheid.....	15
2.4 Kantorenlocaties.....	15
2.5 Winkellocaties.....	16
2.6 Maatschappelijke doeleinden.....	17
2.7 Overig.....	18
3. Resultaat MPG 2017	20
3.1 Resultaat.....	20
3.2 Ontwikkeling boekwaarde.....	23
4. Resultaat complexen BIE	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Totaaloverzicht in exploitatie genomen gronden.....	25
4.3 Toelichting complexen.....	28
5. Resultaat complexen NIEGG	35
5.1 Algemeen.....	35
5.2 Totaaloverzicht.....	36
5.3 Complexen met een reëel en stellig voornemen.....	38

5.4	Complexen zonder een reëel en stellig voornemen	38
6.	Vermogenspositie Grondbedrijf	40
6.1	Algemeen.....	40
6.2	Toekomstige resultaten	40
7.	Risicoanalyse en weerstandsvermogen.....	42
7.1	Algemeen.....	42
7.2	De projectoverstijgende risico's	43
7.3	De projectspecifieke risico's	44
7.4	Risico inschatting projecten zonder statistische analyse	46
7.5	Specifieke gebeurtenissen	47
7.6	Totaal overzicht	47
8.	Terugblik en perspectief	49
8.1	Inleiding.....	49
8.2	Onderwerpen in de schijnwerpers	49
9.	Managementsamenvatting.....	52
9.1	Algemeen.....	52
9.2	Perspectief	52
9.3	Toelichting op het resultaat	53
9.4	Risico's en vermogenspositie Grondbedrijf	54
10.	Bijlagen.....	56

Voorwoord

Voor u ligt de jaarrekening van het Grondbedrijf over 2016. En om maar met de deur in huis te vallen: wij liggen op koers. De reservepositie van het Grondbedrijf is zodanig versterkt dat wij in staat zijn om de ingeschatte risico's verantwoord af te dekken. Daarmee is er, in vergelijking met de afgelopen jaren, sprake van een trendbreuk.

Een trendbreuk die enerzijds te maken heeft met aantrekkende markt maar anderzijds ook het resultaat is van het reële en behoedzame beleid dat wij in de afgelopen jaar hebben gevoerd.

Het doet is ons goed om hier nu de vruchten van te kunnen plukken. Tegelijkertijd zien wij in het positieve resultaat van deze jaarrekening door te gaan op ingeslagen weg. Het is zaak om nu standvastig te blijven en ons niet te laten opzweepen door een verder stijgende markt. Immers, ook in de nabij de toekomst blijven zaken als programmeringsvraagstukken onze aandacht opeisen.

Ik hoop dat deze rapportage u mag helpen uw taak als volksvertegenwoordiger naar behoren uit te kunnen voeren.

Mark Sandmann
Wethouder Grondzaken
Gemeente Apeldoorn

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Elk jaar wordt door middel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) een financieel verslag gegeven van de ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf van de gemeente. Daarnaast wordt vooruitgeblikt: een perspectief geschetst van toekomstige ontwikkelingen. Steeds wordt hierbij weer benadrukt dat het een perspectief betreft, geen blauwdruk, wat elk jaar opnieuw ook weer blijkt. Aan de andere kant is dat nu ook juist weer het uitdagende aan het maken van een MPG. Wat zien we om ons heen gebeuren, in naburige gemeenten en in de markt? Hoe maken we een financiële vertaling van deze ontwikkelingen? En waar landen ze in dit MPG 2017? Het behoeft geen uitleg dat dit MPG een positief karakter heeft. De behoudende insteek in de afgelopen jaren, waarbij realistisch plannen de lijn was en is, werpt zijn vruchten af. Toch blijven wij waakzaam en moeten wij rekening houden met toekomstige verwachte ontwikkelingen. Het is niet moeilijk om in te springen op gaten in de markt die wij nu zien. Nu liggen er kansen om woningen te realiseren, ook in de duurdere sectoren. Wij willen ons echter blijven afvragen wat dit soort reacties op een aantrekkende markt voor effect heeft op het Apeldoorn van de toekomst. Voor het beantwoorden van deze vraag is een goede relatie tussen het Grondbedrijf en onze beleidsafdelingen onontbeerlijk en wordt steeds belangrijker. En net als in een goed huwelijk moet hier continue aan gewerkt worden. En ook hier weer komt de term 'evenwicht' om de hoek kijken: Nu inspringen op de kansen in de markt maar met één oog gericht op een gezonde ontwikkeling van de (woning-)voorraad in Apeldoorn.

De belangrijkste punten in dit MPG worden hieronder nader toegelicht.

1.2 Aandachtspunten

Aan het begin van dit MPG worden de belangrijkste aandachtspunten, die ook de grootste risico's met zich meebrengen voor het Grondbedrijf, expliciet genoemd met daarbij een verwijzing naar de hoofdstukken waar dit onderwerp verder wordt uitgewerkt.

- **Kwalitatief woningbouwprogramma:** Dit blijft een belangrijk onderwerp in het MPG. Bij het MPG 2015 is een algemene verliesvoorziening ingesteld om de omzetting van duur woningbouwprogramma naar goedkopere segmenten te financieren. Voor de langere termijn, 2020 en verder, heeft een vertaling plaatsgevonden in de risicoanalyse. In hoofdstuk 3 zult u zien dat de algemene verliesvoorziening is opgeheven. In het hoofdstuk over de risicoanalyse wordt verslag gedaan over de ontwikkeling van het risico omtrent het kwalitatief woningbouwprogramma na 2020.
- **BBV:** Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Daarnaast is het de taak van de commissie om te zorgen voor een visie ten aanzien van rechtmatigheid in de controleverklaring van gemeenten, gemeenschappelijke regelingen, provincies en waterschappen. Dit doet zij onder meer door het uitbrengen van richtinggevende notities, het onderhouden van de Kadernota rechtmatigheid en het beantwoorden van praktijkvragen. In 2012 heeft de commissie BBV voor het laatst een herziening uitgebracht van haar notitie Grondexploitaties. De crisis bij gemeentelijke grondbedrijven vormde toen de aanleiding voor het bijstellen van de notitie. Onlangs is de commissie wederom met een herziening gekomen, die met terugwerkende kracht op 1 januari 2016 van kracht wordt. Er zijn twee redenen om een aangepaste notitie Grondexploitaties op te stellen:
 - De commissie BBV is tot de conclusie gekomen dat de jaarrekeningen van de gemeenten vaak te weinig informatie bevatten over grondexploitaties.
 - De invoering van de Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten.

De effecten die deze wijzigingen hebben op onze jaarrekening vindt u in dit MPG in de verschillende hoofdstukken terug.

- **Bijstelling van het rentepercentage:** Het rentepercentage is verlaagd van 3% naar 2,6% met terugwerkende kracht over 2016 tot 2,4% vanaf 2017. Dit geldt voor de langjarige rente. De disconteringsvoet (de rente waarmee terug wordt gerekend van eindwaarde naar contante waarde), is conform de regelgeving vanuit de BBV, vastgesteld op 2%. Het negatieve effect hiervan op de verliesvoorzieningen komt aan de orde in hoofdstuk 3.
- **NIEGG:** Vanuit de nieuwe regelgeving BBV is onze NIEGG-categorie (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) komen te vervallen. Onze eigendommen die hierin waren ondergebracht zijn overgegaan naar de MVA (Materiële Vaste Activa) van het Grondbedrijf en vallen hier onder de categorie strategische gronden (complexen zonder een reëel en stellig voornemen). De complexen met een reëel en stellig voornemen vallen onder de Voorraden, Overige Grond- en hulpstoffen. Dit heeft, naast de andere naamgeving, ook financiële effecten. Deze komen aan de orde in het hoofdstuk over de NIEGG, hoofdstuk 5. Gemakshalve wordt in dit MPG gewoon de term NIEGG gebruikt voor onze Niet In Exploitatie Genomen Gronden.

1.3 Leeswijzer

Gezien de complexiteit van de materie en het veelvuldige gebruik van vaktechnische termen, is het wenselijk de **uitklapbare lijst met veelgebruikte termen** (zie bijlage) te gebruiken met het lezen van dit MPG.

De indeling van dit MPG is vergelijkbaar met het MPG 2016.

Dit eerste hoofdstuk gaat over de doelstelling en reikwijdte van het MPG. De besluitvorming die uit dit MPG voortvloeit wordt puntsgewijs opgesomd en de belangrijkste aandachtspunten worden aangestipt.

Hoofdstuk 2 kan worden gezien als de onderbouwing van de gronduitgifte in de verschillende complexen. De programmering en fasering van de verschillende uitgiftecategorieën komen hier aan bod.

De volgende 4 hoofdstukken hebben betrekking op de financiën van het Grondbedrijf:

Hoofdstuk 3 geeft overzicht van het financiële resultaat van het Grondbedrijf over het jaar 2016. Er wordt een totaaloverzicht in dit hoofdstuk gegeven. Een verdere uitwerking van de onderliggende informatie vindt u in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 4 gaat in op de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). In vorige MPG's werd in dit verband gesproken over de In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG). Met ingang van dit MPG is gekozen met de terminologie aan te sluiten op de BBV.

Middels een overzicht wordt u meegenomen in de geprognosticeerde Contante Waarde-resultaten (cw-resultaten), verliesvoorzieningen en winstnemingen binnen deze grondbedrijfcomplexen. De projecten met relatief grote afwijkingen in het cw-resultaat tov het MPG 2016 en de projecten waar zich belangrijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Hoofdstuk 5 gaat in op de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Het betreft hier één complex met een reëel en stellig voornemen, één complex met reëel en stelling voornemen die bij de vaststelling van de Zomernota in 2012 in de 'Wachtkamer' is geplaatst en de complexen zonder reëel en stellig voornemen.

In hoofdstuk 6 wordt de vermogenspositie van het Grondbedrijf toegelicht. Aan de hand van het resultaat van het Grondbedrijf over 2016 (hoofdstuk 3) en de stand van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG) wordt gekeken naar de wijziging in de ARG per 31-12-2016. Ook wordt een forecast gegeven van de ARG per 31-12-2017.

Na de financiële balans te hebben opgemaakt, komen in hoofdstuk 7 de risicoanalyses aan de orde. Ingegaan wordt op de statistische risicoanalyse die voor een aantal complexen is uitgevoerd en de IFLO-analyse die voor de overige complexen in de BIE is gehanteerd. Ook de zogenaamde projectoverstijgende risico's komen hier aan bod. Hierbij wordt de doorvertaling gemaakt naar het benodigde weerstandsvermogen van het Grondbedrijf.

Hoofdstuk 8 geeft een vooruitblik c.q. het perspectief van het Grondbedrijf. Vanuit een terugblik op de acties uit 2016 worden de werkzaamheden beschreven die op de rol staan voor 2017. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt welke actiepunten uit voorgaande MPG's zijn opgepakt, wat de voortgang op die punten is en waar nog acties op moet worden ondernomen.

Hoofdstuk 9 kan zelfstandig worden gelezen als de **managementsamenvatting van dit MPG**. In deze managementsamenvatting wordt de relatie gelegd tussen het MPG 2016 en het MPG 2017.

1.4 Financiële opbouw

Het MPG geeft inzicht in de mate waarin het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van het Grondbedrijf terugverdiend kan worden. In hoofdstuk 2 wordt daarbij ingegaan op het programma waar op dit moment nog in het Grondbedrijf rekening mee wordt gehouden. Voor dit programma zijn en worden nog kosten gemaakt die uiteindelijk goedge maakt moeten worden door het realiseren van grondopbrengsten: het verkopen van (bouwrijpe) grond. De hoogte van deze grondopbrengsten zijn afhankelijk van externe factoren, met name marktontwikkelingen. Dus:

Het gepresenteerde resultaat moet met een zekere ingetogenheid en met oog voor de risico's worden beschouwd.

De mutaties die in 2016 hebben plaatsgevonden binnen de afzonderlijke complexen worden toegelicht in de hoofdstukken 4 en 5. De bijgestelde financiële resultaten leiden tot winstnames, aanpassingen in de verliesvoorzieningen en afwaarderingen van gronden. Deze elementen samen bepalen het financiële resultaat van het Grondbedrijf.

A	Algemene verliesvoorzieningen	Hoofdstuk 3
	↓	
B	Resultaten complexen BIE en NIEGG Wijzigingen toekomstige marktw aarde (= cw -saldo) of huidige marktw aarde	Hoofdstuk 4 en 5
	↓	
	Totaal resultaat van de mutaties	Hoofdstuk 3
	Mutaties leiden tot:	
C	- Projectspectifieke verliesvoorzieningen	Hoofdstuk 4 en 5
D	- Afwaardering van gronden	Hoofdstuk 5
E	- Winstneming	Hoofdstuk 4 en 5
	↓	
F	Resultaat van het Grondbedrijf in 2016 (B+C+D)	Hoofdstuk 3
G	Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) Wat staat er nog op de 'rekening' van het Grondbedrijf?	Hoofdstuk 6
	↓	
H	Benodigde risicobuffer Buffer om risico's binnen het Grondbedrijf af te kunnen dekken	Hoofdstuk 7
	↓	
I	Gewenste ARG (G+H)	Hoofdstuk 6+7

Tabel 1-1

Per hoofdletter volgt hieronder een verdere toelichting op tabel 1.1:

A

Voor de aanpassing in de kwalitatieve woningbouwprogrammering, voor de periode 2015 tot en met 2019, is bij het MPG 2015 een algemene verliesvoorziening ingesteld. Deze heeft als doel het bekostigen van de omzetting van duur programma naar goedkoper programma. Voor dit doel zijn er in 2015 gelden uit deze voorziening gehaald. Echter, door de sterke verbetering van de markt blijkt deze algemene verliesvoorziening niet meer nodig te zijn. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

B

De complexen in de BIE en de complexen binnen de NIEGG zijn herzien. Voor complexen in de BIE leidt dit tot een wijziging in het contante waarde resultaat (cw-resultaat). Dit is de toekomstige marktwaarde. Bij de complexen in de NIEGG wordt de huidige marktwaarde geactualiseerd. Deze mutaties leiden tot:

C

- Projectsamenstellende verliesvoorzieningen: Voor complexen in de BIE met een negatief resultaat wordt een verliesvoorziening gevormd. Het kan zijn dat deze bij een voorgaande jaarrekening al is ingesteld. In dit geval vindt er een mutatie in deze verliesvoorziening plaats. Bij de complexen die vallen onder de NIEGG, met een reëel en stellig voornemen, wordt gekeken naar de huidige marktwaarde in relatie tot de boekwaarde. Is de huidige marktwaarde hoger dan de boekwaarde, dan wordt geen verliesvoorziening getroffen.

D

- In de categorie NIEGG (zonder reëel en stellig voornemen) mogen geen kosten, met uitzondering van aankopen, worden bijgeschreven op het complex. De rentekosten en het saldo van de kosten en opbrengsten van het beheer komen met ingang van 2016 tlv de exploitatie van de Algemene Dienst. Vervolgens wordt gekeken naar de huidige marktwaarde (HMW). Is deze nog lager dan de boekwaarde per 1-1-2017, dan wordt dit verschil nog aanvullend afgewaardeerd tlv van de ARG.

E

- Winstneming: In het Uitvoeringskader zijn de regels opgenomen tav winstneming. Ook dit jaar kan bij diverse complexen winst worden genomen.

F

Het saldo van de mutaties in de projectsamenstellende verliesvoorzieningen, de afwaarderingen van gronden en de winstneming bepaalt het resultaat van het Grondbedrijf.

G

De volgende stap is het in verband brengen van het resultaat van het Grondbedrijf en de ARG. In hoofdstuk 6 wordt weergegeven wat er per 1-1-2017 in de ARG zit. Dit is in feite het bedrag op de 'spaarrekening' van het Grondbedrijf.

H

Het is gewenst om een buffer op te bouwen voor 'niet-voorzien uitgaven'. Deze gewenste buffer wordt bepaald aan de hand van een risico-analyse.

I

De gewenste ARG is vervolgens de som van de huidige stand van de ARG (G) en de benodigde aanvulling om te komen tot een risicobuffer die aansluit bij het huidige risicoprofiel van het Grondbedrijf (H).

1.5 Doelstelling en reikwijdte MPG

Met de jaarlijkse actualisering van het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie wordt inzicht gegeven in de huidige financiële positie van het Grondbedrijf en ook wordt op basis van de huidige inzichten een prognose gegeven van de te verwachten resultaten over de lopende complexen. Het **doel** van het MPG is:

Het integraal inzichtelijk maken van de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de complexen, zodat verantwoording over de financiële stand van zaken kan worden afgelegd en integrale beslissingen naar de toekomst genomen kunnen worden.

Voor het Grondbedrijf is het MPG een belangrijk planning en control instrument voor de financiële bewaking van de ruimtelijke ontwikkelingen. De exploitatiebegrotingen van een complex worden regelmatig geactualiseerd en minimaal één keer per jaar worden, met de vaststelling van het MPG in de raad, de grondexploitatiebegrotingen van alle complexen gezamenlijk vastgesteld.

Voor de goede orde moet gezegd worden dat wijzigingen in de grondexploitatiebegrotingen in het kader van het MPG altijd en alleen financieel-technisch van aard zijn. Hierbij kan gedacht worden aan andere eenheidsprijzen voor bouw- en woonrijpmaken en/of andere faseringen. Tot planinhoudelijke wijzigingen

(aanpassing van de kaders) zal niet via het vaststellen van het MPG besloten worden. Deze werkwijze is gevolgd om de raad de ruimte te bieden een goede afweging over de eventuele aanpassing van kaders te kunnen maken.

De volgende besluitvorming over kaderaanpassingen heeft in 2016 en begin 2017 plaatsgevonden en is verwerkt in het voorliggende MPG:

- Haven Centrum: Op 22 december 2016 heeft de raad de 'Kaderwijziging Haven Centrum' vastgesteld. Een nieuw stedenbouwkundig ontwerp heeft geleid tot een ander programma en vanzelfsprekend tot een gewijzigd financieel resultaat. In hoofdstuk 4 wordt dit project nader toegelicht.
- Zuidbroek: Financiële dekking verkeersproblematiek Zuidbroek/Zevenhuizen. Een raadsbesluit hierover wordt verwacht op 20 april 2017.

In de besluitvorming rond de voorstellen van de Stuurgroep Grond en Projecten, waarover in het MPG 2016 verslag is gedaan, stonden, naast Haven Centrum, nog een tweetal voorgenomen kaderwijzigingen benoemd:

- Groot Zonnehoeve: Er is programma beschikbaar gesteld om te onderzoeken of een deel van de vrije kavels in dit project omgezet zou kunnen worden naar goedkopere projectbouw. Een kaderwijziging hierover zou separaat aan de raad worden voorgelegd. Door de aantrekkende markt is besloten deze kaderwijziging (nog) niet in procedure te brengen maar eerst de ontwikkelingen af te wachten. De verliesvoorziening die hiervoor is ingesteld blijft vooralsnog gehandhaafd.
- Vlijtsepark: Een kaderwijziging zou worden voorbereid waarin middels een ander programma en reductie van kosten een financiële besparing zou kunnen worden gerealiseerd. Deze kaderwijziging is dermate complex qua opzet als samenhang met omringende ontwikkelingen (hierover wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan) dat het niet is gelukt om deze in 2016 aan de raad voor te leggen. Het streven is om de kaderwijziging half april 2017 ter besluitvorming aan de raad aan te bieden, zodat de resultaten hiervan nog in de jaarrekening van de gemeente over 2016 kunnen worden verwerkt.

In de nota MPG wordt alleen gerapporteerd over de grondexploitatiebegrotingen die door de gemeente worden uitgevoerd. Wanneer er wordt verwezen naar bijvoorbeeld gemeentelijke fasering, gaat het alleen om fasering in gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen.

Hierop zijn echter enkele uitzonderingen. Ook (deel-)complexen waar de gemeente een financieel risico loopt, door bijvoorbeeld grondinbreng, ondanks het feit dat het om een particuliere ontwikkeling gaat, bijvoorbeeld Anklaar, of in een PPS deelneemt (zoals Veldekster, Wegener, Kanaalzone vlek 2, 3.1, 4), vindt verantwoording binnen een grondbedrijfcomplex plaats voor het gemeentelijke aandeel daarin. Ten aanzien van particuliere ontwikkelingen zoals Anklaar is de vernieuwde BBV helder: deze horen niet in het Grondbedrijf thuis. Verdere invulling van deze BBV-regel vindt in 2017 plaats.

1.6 Uitgangspunten

Zoals in de vorige paragraaf 1.5 al is aangegeven, is de doelstelling van het MPG om de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de complexen integraal inzichtelijk te maken voor het totale Grondbedrijf, zodat hierover verantwoording afgelegd kan worden.

Uitgangspunt in het MPG is dat in dit document steeds de meest actuele status wordt weergegeven van de verwachte financiële resultaten van het Grondbedrijf. Hiervoor is in het najaar van 2016 al gestart met het gereedmaken van de onderbouwing van de te herziene grondbedrijfcomplexen. Deze uitgangspunten zijn ondergebracht in het collegevoorstel 'Uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen ten behoeve van de jaarrekening 2016 en het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 (MPG)'. Deze uitgangspunten zijn vastgesteld door het college op 16 februari 2017. De raad heeft dit besluit ter kennisname toegezonden gekregen.

De rekentechnische uitgangspunten zijn onderverdeeld in vijf P's: Parameters, Prijspeil, Programmering, Planning en Prijzen. De vastgestelde rekentechnische uitgangspunten zijn opgenomen in de bijlage bij dit MPG 2017.

1.7 Besluitvorming

De beslispunten ten behoeve van de vaststelling van het MPG 2017 zijn hieronder geformuleerd.

**Aan de gemeenteraad worden de volgende besluiten voorgelegd:
Het vaststellen van het MPG 2017 en daarbij:**

In te stemmen met:

- a. de geactualiseerde begrotingen van de in exploitatie genomen gebieden.
Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4
- b. het overschrijden van de 10-jaarstermijn voor de volgende projecten:
 - 9350 Groot Zonnehoeve
 - 90006 Vlijtsepark
 - 9400 Zuidbroek Bedrijven*Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 2*
- c. het vaststellen van de streefwaarde van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) op € 15,1 mln.
Risicoanalyses zijn evenals vorig jaar zowel op projectniveau als voor het Grondbedrijf als totaal uitgevoerd. Deze analyses laten zien dat de gewenste ARG met de gemaakt keuzes verhoogd wordt van € 14,8 mln in 2016 naar € 15,1 mln in 2017. Dat wil zeggen dat met een ARG van € 15,1 mln weerstand geboden zou kunnen worden aan de ingeschatte risico's. Dit jaar is wederom vanuit het Grondbedrijf een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt.
Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 7.
- c. het ten gunste brengen van de Algemene Dienst van het positieve verschil tussen de werkelijke stand van de ARG en de gewenste stand van de ARG. Dit is een bedrag van € 5,1 mln.
- d. het vormen van (aanvullende) verliesvoorzieningen voor de (deel-)complexen:
 - 9029 Winkelcentra Eglantier, Kayershof, Ugchelen
 - 9560 Zuidwest Poort
 - 9610 Ecofactorij I
 - 9003 Griftlocaties binnenstad
 - 9620 Kieveen*Dit wordt toegelicht in de hoofdstukken 4 en 5*
- e. het verlagen van verliesvoorzieningen voor de (deel-)complexen:
 - 9350 Groot Zonnehoeve
 - 9400 Zuidbroek
 - 9820 Haven Centrum
 - 9810 Station Noord*Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4*
- f. de voorstellen over afwaarderingen binnen de (deel-)complexen:
 - a. 908900 Westpoint (BIE)
 - b. 9400 Zuidbroek, Wonen en bedrijven (NIEGG, ged.)
 - c. 9780 PWA zone, Locatie Wissel (NIEGG)
 - d. 9002 Beekstraat/Marktstraat (NIEGG)
 - e. 9930 Overige ruwe gronden (E3, NIEGG)*Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4 en 5*

Daarnaast verzoeken wij u kennis te nemen van:

- g. De uitwerking van de inhoudelijke dossiers:
 - a. Uitwerken voorgenomen kaderwijzigingen Stuurgroep Grond en Projecten
 - b. Herverdeling vrijgevalen woningen
 - c. Bijdrage Bovenwijks
 - d. Winstbelasting Grondbedrijf

Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 8

- h. Het voorbereiden van kaderwijzigingen tbv de volgende complexen:
 - a. 90006 Vlijtsepark
 - b. 9560 Zuidwest Poort

Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4

2. Programmering en fasering

2.1 Inleiding

In de inleiding van dit hoofdstuk wordt doorgaans kort ingegaan op de algemene verliesvoorzieningen. Deze worden ingesteld wanneer er wordt voorzien dat programma's zullen moeten worden bijgesteld qua fasering of qua omvang, maar dat de omvang hiervan nog niet voldoende helder is of dat nog niet duidelijk is in welke complexen deze aanpassingen zullen landen. Op het niveau van het Grondbedrijf wordt er dan al wel met een verlies rekening gehouden.

In dit MPG is er echter geen algemene verliesvoorziening meer aanwezig. In de paragraaf over de woningbouw wordt nader ingegaan op het schrappen van de algemene verliesvoorziening kwalitatieve woningbouw, waarvan in het vorige MPG nog sprake was.

De aantallen en faseringen van de verschillende programma's zijn eveneens opgenomen in de bijlage bij dit MPG. De jaarschijf 2017 in de grafieken zijn grotendeels gebaseerd op bestaande contractuele situaties en grondreserveringen en geven daarmee een reële inschatting van de te verwachten verkopen in 2017.

Tien jaars termijn

In het vorige hoofdstuk is melding gemaakt van de herziene notitie BBV. Eén van de stellige uitspraken in deze notitie gaat over de termijn van de looptijd van een grondexploitatie. Deze mag maximaal tien jaar bedragen:

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken, mag de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen.

Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richtlijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren. Een voortschrijdend termijn van 10 jaar houdt in dat na afloop van het eerste jaar, weer één jaar kan worden toegevoegd aan de termijn. '

Binnen onze grondbedrijf programmering is er binnen de complexen Groot Zonnehoeve, Vlijtsepark en Zuidbroek Bedrijven sprake van een langere looptijd dan tien jaar. In Groot Zonnehoeve wordt, net als in Vlijtsepark, naar verwachting in 2030 de laatste grond uitgegeven. Bij Zuidbroek Bedrijven is dit in 2028. In het Uitvoeringskader Grondbedrijf is ingegaan op de overschrijding van de tien jaarstermijn. Door de raad is hiermee ingestemd.

2.2 Woningbouw

Kwalitatieve woningbouwprogramma

Op 5 maart 2015 heeft de raad de actualisatie van de woningbouwprogrammering vastgesteld. Mede op basis van een extern onderzoek door het bureau Fakton heeft de eenheid Ruimtelijke Leefomgeving een analyse opgesteld van de kwalitatieve woningbouwprogrammering. In deze analyse is de planhorizon tot 2030 onderverdeeld in twee periodes: 2015 tot en met 2019 en 2020 tot en met 2030.

- De periode 2015 tot en met 2019: instellen algemene verliesvoorziening

Al geruime tijd geldt voor de gehele, langjarige Apeldoornse woningbouwprogrammering (de private en publieke locaties samen), het overall uitgangspunt van 30% goedkoop/sociaal, 40% midden duur en 30% duur. Op basis van Fakton-onderzoek is met de vaststelling van het raadsvoorstel 'Actualisatie woningbouwprogrammering Apeldoorn' in 2015 sprake van een tijdelijke bijstelling van dit uitgangspunt voor de periode 2015-2019: 35% goedkoop/sociaal, 45% midden duur en 20% duur.

In onze programmering was in deze periode een percentage van 28% duur programma voorzien. Het gaat hierbij over het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals opgenomen in het MPG 2015. Het onderzoek van Fakton geeft echter een percentage in deze periode aan van 20%. Dit houdt in dat 70 woningen

omgezet moeten gaan worden van de categorie duur naar de goedkopere categorieën. Door het feit dat nog niet duidelijk was in welke projecten de omzetting plaats zou gaan vinden, is gekozen voor een algemene verliesvoorziening van € 2,8 mln (zie paragraaf 3.1 onder G). Gedurende het jaar 2015 bleek dat het onmogelijk zou zijn om een goed beeld te geven van in welke projecten welke woningen in welke categorieën zouden worden omgezet. Derhalve is gekozen voor een werkwijze waarbij vanuit projecten een aanvraag kan worden ingediend voor een bijdrage uit deze algemene verliesvoorziening. Hiertoe is een procesbeschrijving opgesteld die is vastgesteld door het college op 1 oktober 2015. De raad is door middel van een raadsbrief over deze procesbeschrijving geïnformeerd.

Vanuit het project Zuidbroek is in 2015 een beroep gedaan op de voorziening. Hier zijn 16 woningen verschoven van de dure categorie naar de midden dure categorie.

Uit de meest recente cijfers blijkt nu dat het programma duur tot 2019 al verkocht is. Dat maakt een algemene verliesvoorziening in dit kader overbodig. Deze is dan ook opgeheven (zie hoofdstuk 3).

Overigens geldt na de periode 2015-2019 weer het overall uitgangspunt van 30-40-30. Deze uitgangspunten gelden gemeentebreed voor nieuwbouw en niet voor individuele projecten en/of ontwikkelaars.

- De periode 2020 tot en met 2030: vertaling in de risicoanalyse

Over de periode 2010 tot en met 2030 sluiten de woningbouwproductie en -prognose van het Grondbedrijf aan bij het overall uitgangspunt voor nieuwbouw. In de periode 2015-2019 produceert het Grondbedrijf in absolute aantallen ook meer goedkoop/sociaal dan geprognosticeerd.

We zien nu echter een inhaalvraag in de categorieën midden-duur en duur. In deze categorieën wordt nu dus ook meer geproduceerd.

Net als in het MPG 2015 en 2016 wordt in dit MPG de neerwaartse bijstelling van het dure programma in de periode 2020 tot en met 2030 meegenomen in de risicoanalyse. Ondanks de stijgende lijn in de markt, wordt nog steeds rekening gehouden met een overprogrammering aan dure woningen.

Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven is het van groot belang om bij dit soort beleidsafwegingen in nauw contact te staan bij de beleidsafdelingen. Dit gaat niet alleen om kwalitatieve woningmarktanalyses om ook om vraagstukken als begrenzingen van VON-prijzen van categorieën (goedkoop-middelduur-duur).

Kwantitatieve woningbouwprogramma

Wanneer we kijken naar het kwantitatieve woningbouwprogramma, en de vergelijking maken met het woningbouwprogramma in het MPG 2016, dan blijkt dat op totaalniveau er sprake is van een afname van 62 woningen. Deze afname wordt veroorzaakt door de kaderwijziging Haven Centrum en een neerwaartse bijstelling van het aantal woningen in de centrumlocatie van Groot Zonnehoeve. Het aantal verkochte percelen tbv woningen in 2016 ligt lager dan voorzien: 170 ipv 189. Het verschil wordt met name veroorzaakt door een lagere grondverkoop tbv projectmatige woningbouw in Zuidbroek. Hier zijn een paar verkopen net over de jaargrens gevallen.

In tabelvorm ziet het bovenstaande er als volgt uit:

Omschrijving	Aantal
Totaal programma 2016	1.641
Afname programma	62
Verkopen 2016	170
Totaal programma 2017	1.409

Tabel 2-1

In onderstaande tabel is de verdeling van het nog te realiseren woningbouwprogramma over de complexen aangegeven:

Omschrijving	Aantal
Zuidbroek	621
Groot Zonnehoeve	246
Osseveld Oost	17
Kanaaloevers	241
PWA zone	3
Woudhuis	7
Zuidwest Poort (incl. Veldekster)*	8
Kanaalzone, Vlek 2, 3,1 en 4*	18
Kanaalzone, Vlijtsepark	209
Stationsomgeving	36
Voorwaarts	1
Complex E1	2
Totaal	1.409

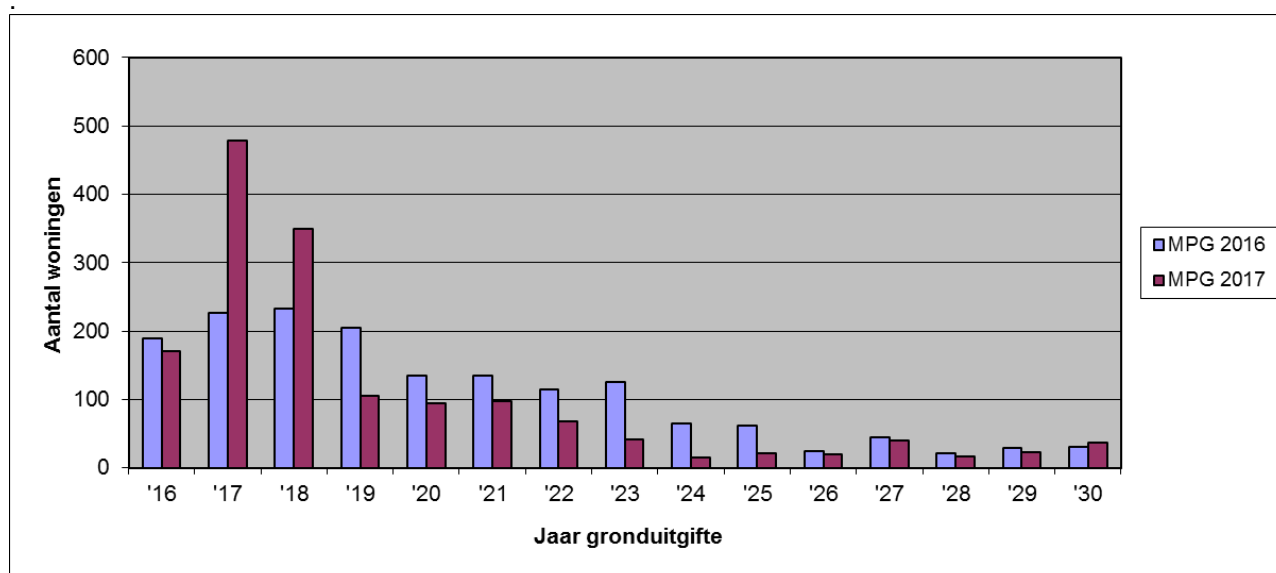
*Betreft aandeel gemeente in PPS

Tabel 2-2

Fasering

Zoals aangegeven bestaat het huidige woningbouwprogramma van 2017 tot en met 2030 uit 1.409 woningen. Figuur 2.1 geeft aan hoe dit woningbouwprogramma binnen het Grondbedrijf over de jaren is verdeeld. Voor de aansluiting met het MPG 2016 is ook het jaar 2016 opgenomen. De staaf die betrekking heeft op het MPG 2017 betreft bij het jaar 2016 het daadwerkelijke gerealiseerde aantal verkopen van grond voor woningen. De overige gegevens betreffen allemaal prognoses.

Uit onderstaande grafiek blijkt een verschuiving in de fasering tov het MPG 2016. Een versnelling van grondverkoop in de jaren 2017 en 2018. Binnen de projecten Zuidbroek en Groot Zonnehoeve zien we in deze jaren een versnelling van de grondverkoop. Bij Zuidbroek betreft dit gedeeltelijk nog een inhaalslag vanuit 2016. In Groot Zonnehoeve wordt de centrumlocatie verkocht en kunnen, door de aantrekkelijke markt, meer kavels in de markt worden gezet dan voorzien. Binnen het gewijzigde project Haven Centrum zijn al contracten gesloten over grondafname in 2017 en 2018. Deze contracten zijn tot stand gekomen naar aanleiding van de kaderwijziging (vastgesteld door de raad op 22 december 2016).



Figuur 2-1

2.3 Bedrijvigheid

Omvang van het programma

De omvang van het totale bedrijvenprogramma is nagenoeg gelijk gebleven. In 2016 is er 1 ha minder verkocht dan vorig jaar werd voorzien. Dit wordt met name veroorzaakt door het project Ecofactorij I. Hier is een verkoop niet doorgegaan, een andere is doorgeschoven.

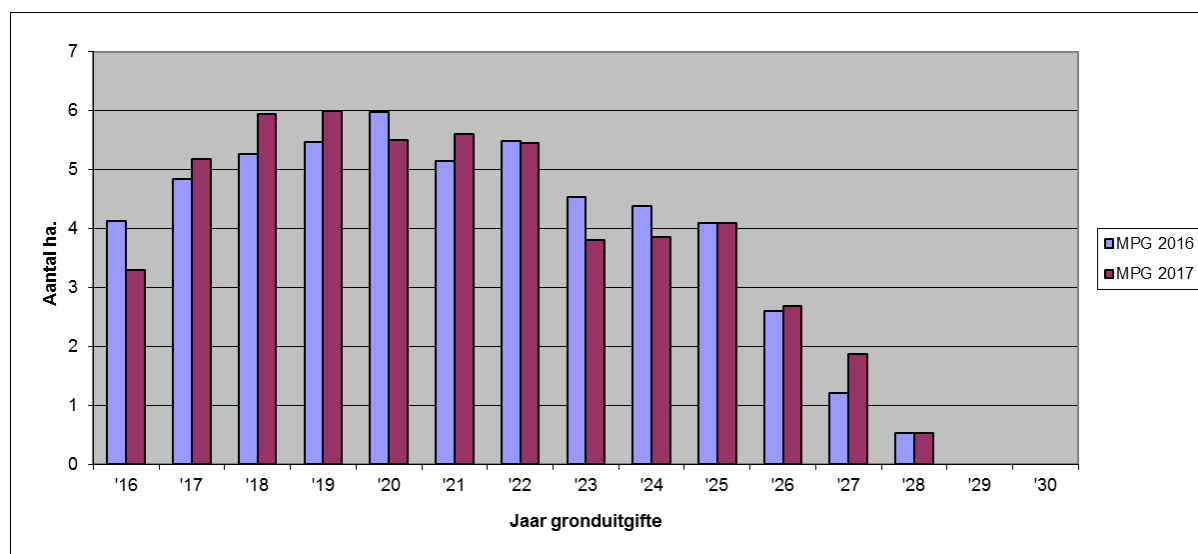
In onderstaande tabel is de verdeling van het programma over de complexen aangegeven:

Omschrijving	M2
Zuidbroek	205.630
Ecofactorij I	211.142
Osseveld Oost	11.747
Noordoost Poort	61.878
Apeldoorn Noord	14.200
Kanaalzone, Vlek 2, 3.1 en 4*	533
Totaal	505.130

Tabel 2-3

Fasering

Onderstaande figuur 2.2 geeft weer hoe het programma bedrijventerrein (in ha) binnen het Grondbedrijf over de jaren is verdeeld. Ook hier is voor de aansluiting met het MPG 2016 het jaar 2016 opgenomen. De staaf die betrekking heeft op het MPG 2017 betreft bij het jaar 2016 het daadwerkelijk gerealiseerde aantal verkopen van grond voor bedrijven. De overige gegevens betreffen allemaal prognoses.



Figuur 2-2

Ook hier is een lichte versnelling waar te nemen in de geprognosticeerde grondverkopen in de komende jaren.

2.4 Kantorenlocaties

Omvang van het programma

Het resterende kantorenprogramma is verdeeld over de volgende twee locaties:

Omschrijving	BVO
Zuidwest Poort*	16.667
Kanaaloevers	5.600
Totaal	22.267

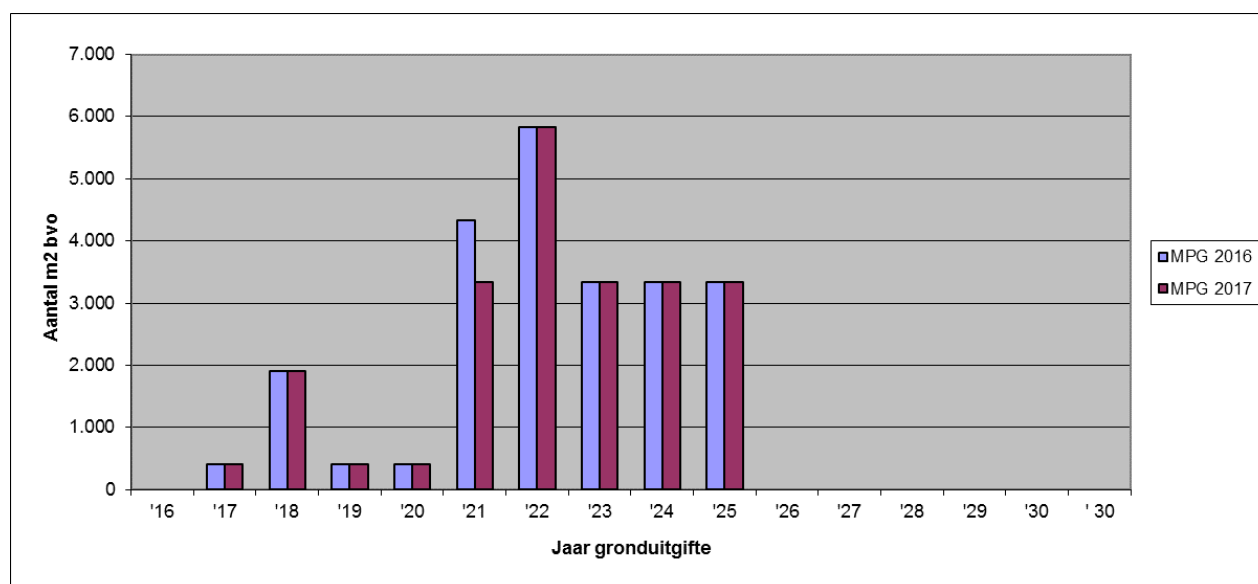
* Betreft aandeel gemeente in PPS

Tabel 2-4

Ten opzichte van het MPG 2016 is het programma kantoren afgenomen met 1.000 m² bvo. Deze 1.000 m² was opgenomen in het programma van Haven Centrum, maar met de vaststelling van de kaderwijziging (22 december 2016) door de raad, is deze komen te vervallen.

Fasering

Onderstaande figuur 2.3 geeft weer hoe het programma kantoren (in bvo) binnen het Grondbedrijf over de jaren is verdeeld. Ook hier is voor de aansluiting met het MPG 2016 het jaar 2016 opgenomen. In dit jaar is zichtbaar dat er in 2016 geen verkopen werden verwacht.



Figuur 2-3

Tav de kantorenlocaties zijn er, naast het schrappen van het programma in Haven Centrum, geen wijzigingen. Binnen het project Zuidwest Poort wordt momenteel samen met de partners gekeken op welke wijze het programma aangepast gaat worden. Ten behoeve van de eventuele aanpassing van het programma is een specifieke verliesvoorziening voor dit project ingesteld.

2.5 Winkellocaties

Omvang van het programma

Het resterende winkelprogramma is per 1 januari 2017 26.500 m² bvo. Dit is ruim 1.500 m² minder dan vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt door het wegvallen van het programma in Haven Centrum door de eerder genoemde kaderwijziging.

Het winkelprogramma is verdeeld over de volgende locaties:

Omschrijving	BVO
Voorwaarts	19.600
Station Noord	800
Meubelplein (E1)	6.100
Totaal	26.500

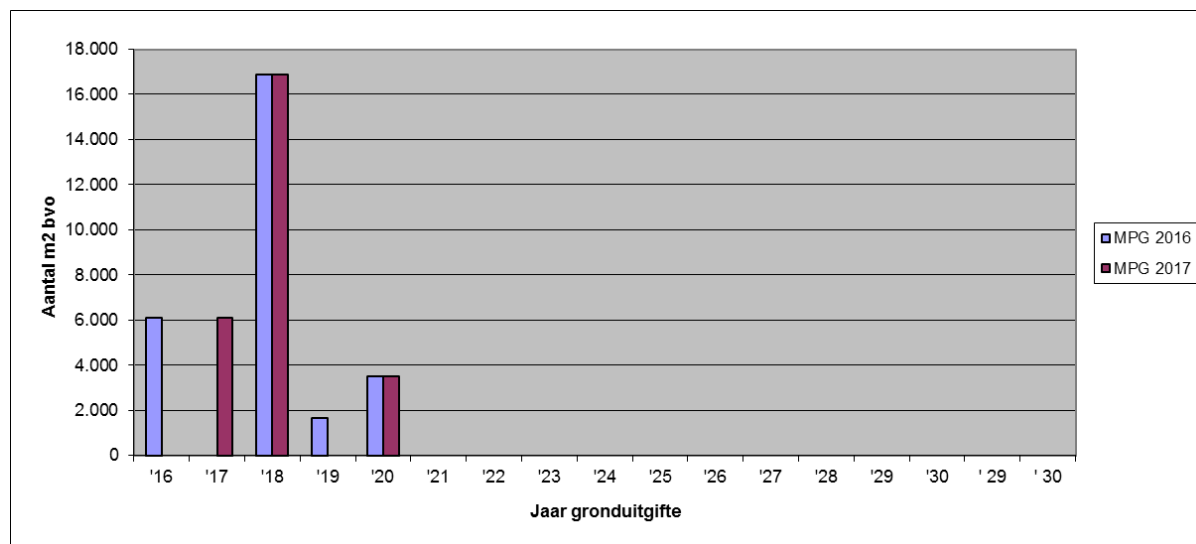
Tabel 2-5

Het winkelprogramma heeft weliswaar bovenmatig te leiden onder huidige marktomstandigheden, die voor de retail nog steeds slecht zijn, maar er is beperkt sprake van financieel risico voor het Grondbedrijf. Voor de ontwikkeling van de Voorwaarts zijn volledig contractuele afspraken gemaakt. Zowel bij de Voorwaarts als bij

het Meubelplein hebben aanpassingen in fasering en/of programmering geen directe verliesnemingen of afwaarderingen tot gevolg. Wel leiden dergelijke aanpassingen tot een lagere winstverwachting.

Fasering

Onderstaand figuur geeft aan hoe het programma winkellocaties (m² bvo) binnen het Grondbedrijf over de jaren is verdeeld. Voor de aansluiting met het MPG 2016 is ook het jaar 2016 opgenomen. In 2016 was er grondverkoop voorzien op het Meubelplein (cluster afgesloten en kleine complexen). Deze is echter doorgeschoven naar 2017.



Figuur 2-4

Zoals vermeld worden de afwijkingen met name veroorzaakt door het wegvallen van programma binnen Haven Centrum en het doorschuiven van gronduitgifte op het Meubelplein (cluster afgesloten en kleine complexen).

2.6 Maatschappelijke doeleinden

Omvang van het programma

Het resterende programma in de categorie maatschappelijke doeleinden heeft een omvang van 34.780 m². Dit is gelijk aan het programma in het MPG 2016.

Het programma maatschappelijke doeleinden is als volgt verdeeld over de locaties:

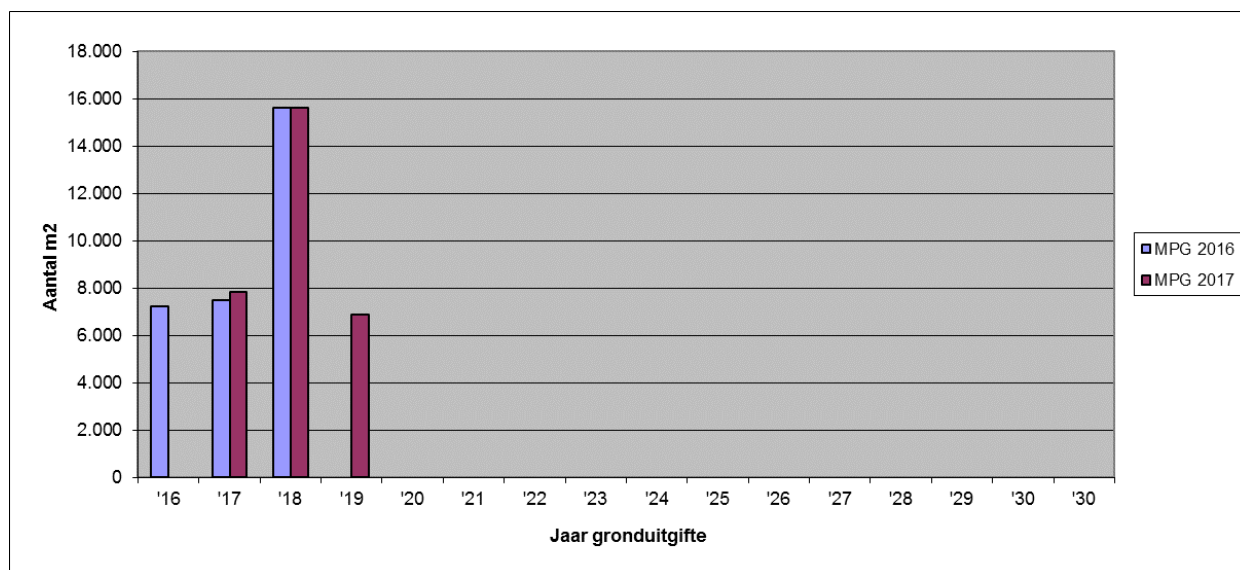
Omschrijving	M2
Zuidbroek	15.602
Apeldoorn Noord	7.500
Malkenschoten (E1)	6.881
Kanaalzone, Vlek 2, 3.1 en 4*	333
Totaal	30.316

* Betreft aandeel gemeente in PPS

Tabel 2-6

Fasering

Onderstaande figuur geeft weer hoe het programma maatschappelijke doeleinden (m²) binnen het Grondbedrijf over de jaren is verdeeld. Voor de aansluiting met het MPG 2016 is ook het jaar 2016 opgenomen. Ook hier geldt dat in 2016 bij de balk van het MPG 2016 de werkelijke gronduitgiftes zijn weergegeven.



Figuur 2-5

De geplande gronduitgifte van de gronden in Malkenschoten (cluster afgesloten en kleine complexen) zijn doorgeschoven naar 2019. De reservering die er stond, is verlopen.

2.7 Overig

Omvang van het programma

Binnen het Grondbedrijf is ook voorzien in een programma 'overig'. Dit programma betreft uit te geven gronden die niet in de eerder genoemde categorieën vallen. Het grootste aandeel hierin heeft de locatie de Kameleon in Zuidbroek. Dit betreft de gronduitgifte van ca. 6 ha grond met de bestemming gemengde doeleinden. Voor het overige betreffen het locaties met een minder omvangrijk programma. De komende jaren zal op deze categorie actief worden gestuurd om de omvang te verkleinen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk deel van het programma onderdeel uitmaakt van welk complex. Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een afname in het programma 'Overig' van 7.000 m². Ook hier wordt deze afname veroorzaakt door de kaderwijziging in het project Haven Centrum.

Omschrijving	M2
Zuidbroek	60.000
Zuidbroek gronden irt particuliere ontw ikkeling	8.167
Complex E1	8.099
Grifflocaties (binnenstad)	255
Eglantier	1.916
Osseveld Oost	634
Noordoost Poort	10.000
PWA zone	1.090
Kanaaloevers	430
Breustedt	865
Totaal	91.456

Tabel 2-7

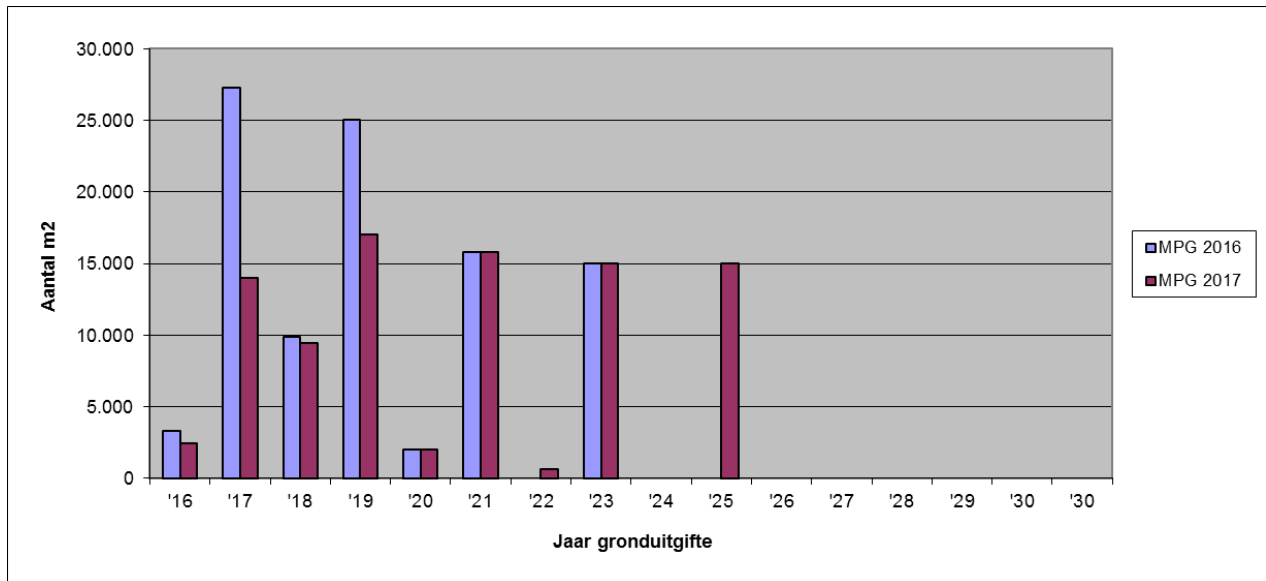
Hier volgt per complex een korte toelichting:

- Zuidbroek: Op de locatie de Kameleon kunnen zich verschillende functies vestigen. Onder andere grootschalige detailhandel, bedrijven en hotel.
- Zuidbroek gronden in relatie tot particuliere ontwikkeling: Dit betreffen gronden die op basis van exploitatieovereenkomsten worden geleverd.
- Malkenschoten: Het betreffen hier gronden die in de categorie maatschappelijk en (semi-)commercieel vallen.
- Grifflocaties: In het wooncomplex '27' heeft de gemeente 17 parkeerplaatsen in eigendom.

- Eglantier: Diverse percelen openbare ruimte.
- Osseveld-Oost: Verkoop van een reststrook.
- Noordoost Poort: Het betreft hier de verkoop van diverse reststroken, met een bestemming cultuurgrond (agrarisch).
- PWA-zone: Verkoop van reststroken.
- Welgelegen: Verkoop van grond tbv een sport- en/of horecavoorziening.
- Breustedt: Betreft restgrond achter twee woningbouwkavels aan de Ugchelseweg, voorheen in eigendom bij Breustedt.

Fasering

In onderstaande grafiek is de programmering van de categorie 'overige' weergegeven.



Figuur 2-6

De verschuiving in de fasering wordt met name veroorzaakt door een verschuiving binnen het project Zuidbroek. De gronduitgifte is in vier jaren verdeeld die ieder met twee jaar zijn doorgeschoven. Daarnaast is de gronduitgifte binnen Haven Centrum in 2019 vervallen.

3. Resultaat MPG 2017

3.1 Resultaat

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het MPG 2017. In de laatste kolom van deze tabel wordt aangegeven waar in dit MPG een nadere uitwerking van het betreffende onderwerp kan worden gevonden.

Omschrijving x 1.000	Bedrag	Totaal	Uitleg onder	Meer info
BIE				
- Winstnames	€ 2.738		A	Tabel 4.2
- Afw aardering	-€ 142		B	Paragraaf 4.2
- Mutaties verliesvoorzieningen	€ 5.312		C	Tabel 4.2
Totaal BIE		€ 7.908		
NIEGG				
- Winstnames	€ 836		A	Paragraaf 5.4, Overige ruwe gronden
- Afw aardering	-€ 448		B	Tabel 5.4
- Mutaties verliesvoorziening	-€ 23		C	Tabel 5.3
Totaal NIEGG		€ 366		
Overige				
- Apparaatskosten Vastgoed	-€ 381		D	
- Kaderw ijziging Groot Zonnehoeve Villahoeve	-€ 389		E	Paragraaf 4.3
- Dubieuze debiteuren	-€ 204			
Totaal overige		-€ 974		
Algemene verliesvoorzieningen				
- Woningbouw	€ 2.594		G	Paragraaf 2.2
Totaal algemene verliesvoorzieningen		€ 2.594		
Totaal Grondbedrijf in jaarrekening 2016		€ 9.894		

Tabel 3-1

In het MPG 2016 is een verwachting opgenomen van de ontwikkeling van de ARG in 2016. In tabel 3.2 is deze verwachting naast de werkelijke cijfers van 2016 gezet. Hierbij is het effect op de ARG in beeld gebracht.

Weerstandsvermogen Grondbedrijf x 1.000	MPG 2016 (a) prognose	MPG 2017 (b)	Vershil (a-b) = c	Uitleg onder
Stand per 1-1-2016	€ 10.058	€ 10.058		
Rente	€ 302	€ 262	-€ 40	
BIE				
- Winstnames	€ 2.760	€ 2.738		A
- Afw aardering	pm	-€ 142		B
- Mutaties verliesvoorzieningen	pm	€ 5.312		C
NIEGG				
- Winstnames	pm	€ 836		A
- Afw aardering	pm	-€ 448		B
- Mutaties verliesvoorziening	pm	-€ 23		C
Overige				
- Apparaatskosten Vastgoed	-€ 400	-€ 381		D
- Kaderw ijziging Groot Zonnehoeve Villahoeve	pm	-€ 389		E
- Dubieuze debiteuren	pm	-€ 204		F
Algemene verliesvoorzieningen				
- Woningbouw	pm	€ 2.594		G
Totaal mutaties	€ 2.360	€ 9.894	€ 7.534	
Eindstand per 31 december 2016	€ 12.720	€ 20.215	€ 7.494	
	+pm		+pm	

Tabel 3-2

Hieronder volgt per aangegeven letter een nadere toelichting:

A Winstnames

In het Uitvoeringskader zijn de regels opgenomen tav winstneming. Ook dit jaar kan bij diverse complexen winst worden genomen.

De winstnames in de BIE (Bouwgrond In Exploitatie) bedragen € 2,7 mln. Winst wordt genomen in het erfpachtcomplex, Anklaar en in diverse kleine complexen van de BIE.

Ook bij de NIEGG kan winst worden genomen, € 0,8 mln. Deze komt voort uit de verkoop van een aantal panden/percelen in de complexen Beekstraat/Marktstraat, Kanaalzone, Veldhuis, Zuid en Park en het complex van de overige ruwe gronden (E3). De verkoopopbrengst komt als winst ten gunste van het Grondbedrijf, na verrekening van de boekwaarde van de verkochte panden en verkoopkosten.

De totale winstname bedraagt dit jaar dus: € 3,5 mln.

B Afwaardering

Binnen de BIE is er sprake van een afwaardering van € 0,1 mln. Dit heeft te maken met het opheffen van het complex Westpoint (diverse kleine complexen).

Tot dit jaar kwamen de exploitatiekosten, die ten laste kwamen van de NIEGG (bv onderhoud, apparaatskosten en rentlasten), ten laste van het Grondbedrijf. Deze werden vervolgens direct afgewaardeerd. Bij het vaststellen van het MPG 2016 heeft de raad besloten deze kosten, onder aftrek van de ontvangen huren, ten laste van de Algemene Dienst te verantwoorden.

Daarnaast wordt er nog steeds een vergelijking gemaakt met de boekwaarde per 31-12-2016 en de huidige marktwaarde per 1-1-2017. Wanneer deze laatste lager is dan de boekwaarde, wordt het nadelig verschil hiertussen afgewaardeerd.

Bij de NIEGG gaat het bij de afwaardering om een bedrag van € 0,4 mln. Dit betreft met name een aanpassing in de huidige marktwaarde binnen het complex PWA zone en een afwaardering in het complex Marktstraat/Beekstraat. Hierop wordt in het hoofdstuk over de NIEGG (hoofdstuk 5) verder ingegaan.

C Mutaties verliesvoorzieningen

Voor complexen in de BIE met een negatief resultaat wordt een verliesvoorziening gevormd. Het kan zijn dat deze bij een voorgaande jaarrekening al is ingesteld. In dit geval vindt er een mutatie in deze verliesvoorziening plaats.

Bij de complexen die vallen onder de NIEGG met een reëel en stellig voornemen (Kieveen) wordt gekeken naar de huidige marktwaarde in relatie tot de boekwaarde. In het geval van Kieveen is de huidige marktwaarde lager dan de boekwaarde en wordt voor het nadelige verschil een verliesvoorziening ingesteld.

De afname van de benodigde verliesvoorzieningen in de BIE wordt veroorzaakt door met name de aanpassingen in de complexen Groot Zonnehoeve (snellere kavelverkoop dan voorzien), Zuidbroek (met name hogere gronduitgifteprijs) en Haven Centrum (kaderwijziging vastgesteld door de raad op 22 december 2016). In het hoofdstuk over de BIE (hoofdstuk 4) worden deze projecten nader toegelicht.

In onderstaande tabel is weergegeven welke oorzaken zijn toe te wijzen aan de positieve bijstelling van de hoogte van de verliesvoorzieningen in de BIE. Het gaat hierbij dus om de complexen met een verliesvoorziening.

Opbouw aanvullende mutaties verliesvoorziening BIE	x1.000
Effect BBV	-€ 3.651
Grondprijzen	€ 3.287
Fasering	€ 2.424
Vastgestelde kaderw ijziging	€ 1.600
Overig	€ 1.650
Totaal	€ 5.311

Tabel 3-3

In het volgende hoofdstuk wordt voor de belangrijkste projecten een verschilanalyse tov het MPG 2016 gegeven. Wat echter duidelijk uit de bovenstaande tabel blijkt, is het negatieve effect van de wijziging in de regelgeving in de BBV. Alhoewel het rentepercentage is bijgesteld naar 2,4%, dient er een disconteringsvoet te worden aangehouden van 2%. Dit is het percentage waarmee er teruggerekend wordt van eindwaarde naar contante waarde. Voor de projecten waar sprake is van een nadelig saldo, heeft dit een nadelig effect op het resultaat op contante waarde. Zuidbroek, het project met het grootste negatieve resultaat in de BIE ondervindt hier de meeste hinder van.

De bovenstaande mutaties op de verliesvoorzieningen in de BIE kunnen als volgt over de complexen worden verdeeld:

BIE							
Complex nr.	Omschrijving	Effect BBV	Grondprijzen	Fasering	Vastgestelde kaderw ijziging	Overig	Totaal afwijking
	Uitleglocaties voor mn woningbouw						
9350	Groot Zonnehoeve	€ 150	€ 340	€ 974	€ 0	€ 463	€ 1.927
9400	Zuidbroek	-€ 3.988	€ 3.500	€ 1.450	€ 0	€ 1.033	€ 1.995
	Transformatiegebieden						
9820	Haven Centrum	-€ 164	€ 0	€ 0	€ 1.600	€ 219	€ 1.655
9890	Welgelegen	-€ 1	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 79	-€ 80
9560	Zuidw est Poort	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 36	-€ 36
	Bedrijventerreinen						
9610	Ecofactorij I	€ 352	-€ 553	€ 0	€ 0	€ 50	-€ 151
	Totaal	-€ 3.651	€ 3.287	€ 2.424	€ 1.600	€ 1.650	€ 5.311

Tabel 3-4

De totale afwijking van € 5,3 mln komt weer terug in tabel 3.1. In hoofdstuk 4 vindt u vervolgens een toelichting op de belangrijkste wijzigingen binnen de afzonderlijke BIE-complexen.

NIEGG

Zoals aangegeven worden bij de NIEGG verliesvoorzieningen gevormd voor complexen met een reëel en stellig voornemen. Dit is het complex Kieveen. Doordat de kosten hoger zijn dan de toename van de marktwaarde over 2016 is hier een kleine aanvullende verliesvoorziening nodig van € 0,02 mln.

D Apparaatskosten Vastgoed

Net als bij de jaarrekening over 2015 zijn de uren van het Vastgoedbedrijf, van het team Grond (niet zijnde projecturen) en het aandeel in de kosten van de winkel Kavels & Panden in één bedrag doorberekend aan het Grondbedrijf. Eerder werden de kosten van het Vastgoedbedrijf toebedeeld aan projecten op basis van de onderhoudskosten. De kosten van het team Grond kwamen in het verleden tlv de Algemene Dienst.

E Kaderwijziging Groot Zonnehoeve

In opdracht van de Stuurgroep Grond en Projecten is in 2016 verkend of een groter deel van Groot Zonnehoeve ingevuld kan worden met projectmatige woningbouw. Hiervoor zijn vanuit de Stuurgroep extra woningen beschikbaar gesteld uit het totaal van de vrijgevallen woningen op gemeentelijke locaties. In het MPG 2016 is gemeld dat een kaderwijziging separaat aan de raad zou worden voorgelegd. Echter, door de aantrekkende markt wordt deze kaderwijziging voorlopig opgeschort. De verliesvoorziening blijft gehandhaafd. De voorziening was berekend met de aannahme ten aanzien van een rentevoordeel door een versnelde gronduitgifte. Doordat de rente gedaald is, is dit voordeel lager en moet de voorziening worden opgehoogd.

F Dubieuze debiteuren

Een nieuwe post binnen de jaarrekening van het Grondbedrijf. Dit is een voorziening waaruit geput kan worden wanneer uitstaande facturen van het Grondbedrijf niet geïnd kunnen worden. Voorgaande jaren stond deze post bij de Algemene Dienst, maar voor 2016 is besloten deze met ingang van het MPG 2017 onder te brengen bij het Grondbedrijf.

G Algemene verliesvoorziening woningbouw

Bij het MPG 2015 is een verliesvoorziening ingesteld, van € 2,8 mln, om de wijzigingen in het kwalitatieve woningbouwprogramma op te kunnen vangen voor de periode 2015-2019 (zie ook hoofdstuk 2). Deze verliesvoorziening is uit de ARG van het Grondbedrijf gehaald en als het ware apart gezet. Binnen het project Zuidbroek is in 2015 een beroep gedaan op de verliesvoorziening. Er is € 0,37 mln uit de verliesvoorziening gehaald voor de omschakeling van 16 woningen. Door deze uitname en rentebijschrijving is de stand van deze voorziening per 1-1-2017 € 2,59 mln. De geplande gronduitgifte tbv dure woningen in de periode 2015-2019 is echter gerealiseerd. Dit maakt een verliesvoorziening voor het wijzigen van duur woningbouwprogramma naar goedkoper programma overbodig. Dit heeft als resultaat dat de voorziening vrijvalt.

Conclusie

De verwachting bij het MPG 2016 was dat de ARG zou oplopen naar € 12,7 mln. Uiteindelijk is de stand van de ARG per 31-12-2016 € 20,2 mln geworden. Een fors verschil, wat duidelijk maakt hoe grillig de markt op dit moment is. Het verschil wordt met name veroorzaakt door de positieve mutaties in de verliesvoorzieningen en het vrijvallen van de algemene verliesvoorziening woningbouw.

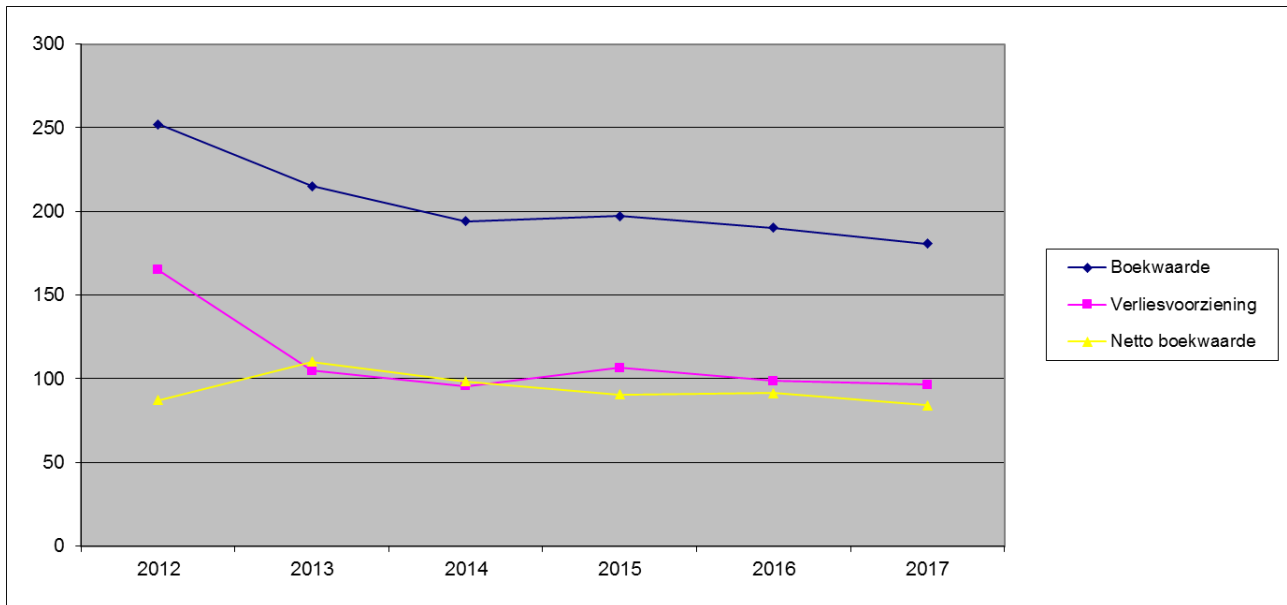
Ten aanzien van de eerste worden ten behoeve van het MPG de begrotingen geactualiseerd en de verliesvoorzieningen bijgesteld. We gaan er vanuit dat we conform begroting gaan realiseren. Uiteraard zullen er in werkelijkheid zich altijd verschillen voordoen waardoor verliesvoorzieningen altijd zullen wijzigen. Daarom wordt er in dit geval een 'PM' opgenomen.

Het vrijvallen van de algemene verliesvoorziening kon begin vorig jaar nog niet worden voorzien. Helaas beschikken ook wij niet over een 'glazen bol' waarin af te lezen is in welke mate zich de woningbouwmarkt zich positief of negatief ontwikkelt in een jaar. Bij het instellen van de verliesvoorziening, twee jaar geleden, is het advies gevolgd van Fakton.

3.2 Ontwikkeling boekwaarde

Sinds 2011 wordt er door de gemeente Apeldoorn intern jaarlijks een MPG opgesteld. Dit MPG 2017 is dus de zevende in de rij. In deze zeven jaar is er heel wat gebeurd binnen het Grondbedrijf zoals een herprogrammering in 2012 van bedrijven- en woningbouwlocaties, het instellen van algemene verliesvoorzieningen, het landen van verliesvoorzieningen in projecten en dit jaar de verder aantrekkende markt.

Om te zien hoe het nu is vergaan met het Grondbedrijf in de afgelopen zeven jaar, is onderstaande grafiek opgesteld.



Figuur 3-1

Hierin is met blauw de omvang van de boekwaarde van het Grondbedrijf weergegeven (in miljoenen). Dit is het bedrag wat door het Grondbedrijf dient te worden terugverdiend. Een deel van deze boekwaarde is afgedekt door de instelling van een verliesvoorziening (paarse lijn). Wat resteert is de gele lijn: de netto boekwaarde. De taakstelling voor het Grondbedrijf is in de eerste plaats de gevormde verliesvoorzieningen en afwaarderingen zo veel mogelijk terug te verdienen. Daarnaast is het de opgave de boekwaarde de komende jaren te laten dalen.

4. Resultaat complexen BIE

4.1 Algemeen

De in exploitatie genomen gronden betreffen de complexen waarvoor de kaders door de raad zijn vastgesteld. Hieronder vallen ook de financiële kaders. Voor elk van deze complexen heeft de raad een grondexploitatiebegroting vastgesteld. Door de dynamiek waarbinnen het Grondbedrijf moet opereren, gaat het daarbij om een momentopname. Binnen deze dynamiek wordt op een zo zorgvuldig mogelijke wijze gestuurd binnen de grondexploitatiebegrotingen.

Leeswijzer tabellen

Hieronder vindt u een tweetal tabellen. Hierin wordt de volgende informatie gegeven.

MPG 2016

Bij de in tabel 4.1 opgenomen resultaten, die betrekking hebben op het MPG 2016, zijn de verlies- en winstnames van de jaarrekening 2016 reeds verwerkt. Om het cw-resultaat te kunnen vergelijken met het MPG 2017 is in de tweede kolom het cw-resultaat ook berekend per 1-1-2017.

MPG 2017

In deze kolom zijn de resultaten van de complexen weergegeven op contante waarde per 1-1-2017, waarbij nog geen rekening is gehouden met mogelijke winst- of verliesneming.

Afwijking

Het getoonde verschil in de kolom 'Afwijking' betreft het verschil tussen het resultaat van het MPG 2016 per 1-1-2017 en het uiteindelijke resultaat van het MPG 2017 per 1-1-2017.

Vervolgens wordt in tabel 4.2 aangegeven wat het effect is van het gewijzigde resultaat per complex:

Bestaande verliesvoorziening

In deze kolom wordt aangegeven of er sprake is van een bestaande verliesvoorziening per complex. Deze wordt aangegeven per 1-1-2017, dus met rente. Om een vergelijking te kunnen maken met het MPG 2016 is ook de totale verliesvoorziening in de BIE per 31-12-2016 weergegeven.

Benodigde aanvullende verliesvoorziening

Vervolgens wordt aangegeven of er sprake is van een aanvullende verliesvoorziening. Zoals in de voorgaande hoofdstukken beschreven is hier sprake van wanneer het exploitatieresultaat is verslechterd. Andersom kan natuurlijk ook, bij een verbetering van het exploitatieresultaat zal de verliesvoorziening kunnen afnemen.

Totale verliesvoorziening

Dit betreft de benodigde verliesvoorziening per complex per 1-1-2017.

Winstneming

Op basis van de spelregels, vastgesteld in het Uitvoeringskader, kan er winst worden genomen uit verschillende complexen.

Wanneer er sprake is van belangrijke financiële ontwikkelingen binnen complexen, worden zij in dit hoofdstuk nader toegelicht.

4.2 Totaaloverzicht in exploitatie genomen gronden

De grondexploitatiebegrotingen zijn onderverdeeld naar de clusters:

- Uitleglocaties
- Transformatiegebieden
- Bedrijventerreinen

- Afgesloten en kleine complexen
- Erfpacht

In tabel 4.1 vindt u een totaaloverzicht van de resultaten op contante waarde (cw) van alle in exploitatie genomen gronden.

BIE		Resultaat			
Complex nr.	Omschrijving x 1.000	MPG 2016 per 1-1-2016 (A)	MPG 2016 per 1-1-2017 (B)	MPG 2017 per 1-1-2017 (C)	Afwijking cw-saldo = (C) - (B)
	Uitleglocaties voor mn woningbouw				
9350	Groot Zonnehoeve	-€ 4.650	-€ 4.743	-€ 2.816	€ 1.927
9400	Zuidbroek	-€ 75.121	-€ 76.623	-€ 74.628	€ 1.995
	Transformatiegebieden				
9780	PWA zone	€ 212	€ 216	€ 261	€ 45
9820	Haven Centrum	-€ 8.541	-€ 8.711	-€ 7.056	€ 1.655
9890	Welgelegen	€ 2.075	€ 2.117	€ 2.285	€ 169
90016	Kanaalzone vlek 2, 3.1 en 4	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
90006	Vlijtsepark	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9029	Winkelcentra Eglantier, Kayershof, Ugchelen	€ 1	€ 1	-€ 80	-€ 81
9030	Herstr.7huizen Anklaar	€ 593	€ 605	€ 373	-€ 232
9085	De Voorwaarts (incl. Americahal)	€ 6.028	€ 6.148	€ 7.796	€ 1.648
9560	Zuidw est Poort	-€ 66	-€ 67	-€ 103	-€ 36
	Bedrijventerreinen				
9570	Noordoost Poort	€ 3.565	€ 3.636	€ 3.849	€ 213
9610	Ecofactorij I	-€ 85	-€ 87	-€ 238	-€ 151
	Afgesloten en kleine complexen	€ 9.787	€ 9.983	€ 11.618	€ 1.635
	Erfpacht	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Totaal BIE	-€ 66.202	-€ 67.526	-€ 58.739	€ 8.787
	<i>Totaal voor winst- / verliesneming</i>	<i>-€ 67.626</i>			

Tabel 4-1

Uit tabel 4.1 blijkt dat op totaalniveau het cw-saldo is verbeterd met € 8,8 mln. In tabel 4.2 wordt weergegeven wat het effect is van de resultaten van de cw-ontwikkeling op de mogelijkheid tot winstnemingen en de verliesvoorzieningen.

BIE Complex nr.	Omschrijving x 1.000	Verliesvoorziening			Winstneming	Af te sluiten	Op te heffen
		Bestaande verlies- voorziening per 1-1-2017 incl. rente	Benodigde aanvullende verlies- voorziening	Benodigde verlies- voorziening per 31-12-2016	Winstneming		
	Uitleglocaties voor mn woningbouw						
9350	Groot Zonnehoeve	-€ 4.743	€ 1.927	-€ 2.816	€ 0		
9400	Zuidbroek	-€ 76.623	€ 1.995	-€ 74.628	€ 0		
	Transformatiegebieden						
9780	PWA zone	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	X	
9820	Haven Centrum	-€ 8.711	€ 1.655	-€ 7.056	€ 0		
9890	Welgelegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
90016	Kanaalzone vlek 2, 3.1 en 4	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
90006	Vlijtsepark	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
9029	Winkelcentra Eglantier, Kayershof, Ugchelen	€ 0	-€ 80	-€ 80	€ 0		
9030	Herstr.7huizen Anklaar	€ 0	€ 0	€ 0	€ 300		
9085	De Voorw aarts (incl. Americahal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
9560	Zuidw est Poort	-€ 445	-€ 36	-€ 480	€ 0		
	Bedrijventerreinen						
9570	Noordoost Poort	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
9610	Ecofactorij I	-€ 87	-€ 151	-€ 238	€ 0		
	Afgesloten en kleine complexen	-€ 658	€ 1	-€ 657	€ 2.059		4X
	Erfpacht	€ 0	€ 0	€ 0	€ 379		
	Totaal BIE	-€ 91.267	€ 5.312	-€ 85.955	€ 2.738		
	Verliesvoorziening per 1-1-2016 excl. rente	-€ 89.478					

Tabel 4-2

Uit tabel 4.2 blijkt dat de er een verlaging van de aanvullende verliesvoorziening aan de orde is van € 5,3 mln. Deze financiële verbetering wordt met name veroorzaakt door een verbetering van cw-saldi binnen de complexen Zuidbroek, Groot Zonnehoeve en Haven Centrum. Deze drie complexen worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Uit het complex Anklaar kan, net als vorig jaar, winst worden genomen. Ook dit complex wordt nader toegelicht in dit hoofdstuk.

Binnen het cluster afgesloten en kleine complexen is enerzijds sprake van verliesvoorzieningen, anderzijds van winstneming. Dit is mogelijk, doordat alle complexen binnen dit cluster afzonderlijk financieel worden beschouwd. De winstneming is toe te schrijven aan meerdere kleine complexen.

Ook is een kolom 'af te sluiten' en een kolom 'op te heffen' weergegeven. In de eerste kolom zijn de complexen aangemerkt van welke worden voorgesteld deze af te sluiten. Dit jaar wordt voorgesteld het complex PWA zone af te sluiten en over te hevelen naar het cluster afgesloten en kleine complexen. Vanuit dit cluster wordt voorgesteld de volgende vier complexen op te heffen:

- Hobbemalaan/Ordenplein
- Bakershoeve
- Hogeweg
- Westpoint

Voor de volledigheid worden de spelregels over het afsluiten en opheffen van complexen hieronder toegelicht.

Af te sluiten en op te heffen complexen

Zelfstandige complexen waarin nog maar een zeer beperkte omvang aan te verkopen gronden aanwezig is, kunnen worden afgesloten. Zij worden dan met ingang van het volgende MPG ondergebracht binnen het cluster afgesloten en kleine complexen.

Vanuit het cluster afgesloten en kleine complexen kunnen vervolgens voorstellen worden gedaan om deelcomplexen op te heffen. Dit zijn doorgaans complexen waaruit de laatste gronden zijn verkocht. Deze

komen dus niet meer terug bij een volgend MPG. Eén van deze complexen is Westpoint. Hieruit vindt de enige afwaardering plaats in de BIE van € 0,14 mln.

Zoals uit de laatste kolom van tabel 4.2 blijkt, worden er in dit MPG voorstellen gedaan om complexen af te sluiten of op te heffen. Zoals in het MPG van vorig jaar aangekondigd, heeft er dit jaar een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden om complexen op te heffen. Dit zijn er dit jaar dus vier.

4.3 Toelichting complexen

In deze paragraaf worden een aantal BIE-complexen nader toegelicht.

Groot Zonnehoeve

Algemeen

Ook voor Groot Zonnehoeve heeft de aantrekkende markt duidelijk effect gehad. Na een moeizame start en verschillende acties om de verkoop van kavels op gang te krijgen, is de verkoop van kavels dit jaar flink gestegen. In plaats van de verwachte verkoop van 16 kavels zijn het er uiteindelijk 35 geworden en voor het jaar 2017 staan er eveneens meer dan 30 in de planning. Desondanks staan er nog steeds een fors aantal kavels in de programmering waarvan het hoogst onzeker is of er voldoende markt is voor al deze kavels. De verkoop van projectmatige woningbouw is lager uitgevallen dan verwacht. De verkoop van dure geschakelde woningen aan het park verliep langzamer dan gepland, maar de start van de bouw zal alsnog in de eerste helft van 2017 gaan beginnen.

Voor alle meergezinslocaties lopen gesprekken met potentiële afnemers. Desondanks blijven dit lastige locaties om tot ontwikkeling te brengen. Grondverkoop zal naar verwachting plaatsvinden in 2018 of later.

De geprognosticeerde uitgifte van grond voor 50 woningen in 2016 is ruimschoots gehaald. Er is grond geleverd voor 59 woningen en dit komt met name door de aantrekkende kavelmarkt.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Het geraamde exploitatieresultaat is tov van het MPG 2016 verbeterd met € 1,9 mln.

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- | | |
|--|-----------|
| • Wijzigingen als gevolg van de BBV | € 0,2 mln |
| • Stijgende von-prijzen en onderhandelingsresultaten | € 0,3 mln |
| • Faseringsvoordelen | € 1,0 mln |
| • Overige wijzigingen | € 0,4 mln |

Toelichting

- Wijzigingen als gevolg van de BBV

Voor Groot Zonnehoeve heeft zowel de verlaging van de rente (positief effect) als de voorgeschreven disconteringsvoet (negatief effect) gevolgen voor het resultaat. Het saldo tussen deze twee wijzigingen is circa € 0,2 mln positief.

- Stijgende von-prijzen en onderhandelingsresultaten

Als gevolg van de aantrekkende markt vallen de gerealiseerde grondopbrengsten en onderhandelingsresultaten iets gunstiger uit dan verwacht.

- Faseringsvoordelen

De faseringsvoordelen zijn het gevolg van de aantrekkende verkoop van de vrije kavels en het versneld verkopen van de Centrumlocatie.

- Overige wijzigingen

Het afgelopen jaar zijn de civiele werkzaamheden van verschillende deelgebieden afgerond met een positief resultaat. Deze kosten vallen vrij ten gunste van het resultaat. Daarnaast is de complete civiele raming geactualiseerd, voor de nog uit te voeren werkzaamheden in Groot Zonnehoeve met het gevolg dat de kosten wat neerwaarts bijgesteld konden worden.

Daarnaast heeft een bouwclaimhouder afgezien van haar recht om een kavel tegen een contractueel afgesproken, gereduceerd tarief te kopen. Daarmee kan de getroffen voorziening ter dekking van deze verkoop vrijvallen ten gunste van het resultaat.

Winstneming en verliesvoorziening

Als gevolg van de uitkomst van het MPG 2016 is er tbv de grondexploitatiebegroting Groot Zonnehoeve een verliesvoorziening getroffen. Deze bedraagt per 1-1-2017 € 4,7 mln. Het geraamde exploitatieresultaat cw MPG 2017 bedraagt -€ 2,8 mln. Hierdoor is de voorziening verlaagd met € 1,9 mln.

Zuidbroek

Algemeen

Zuidbroek is een nieuw woon- en werkgebied dat voor meer dan de helft is gerealiseerd.

In het Masterplan uit 2004 werden voor het 300 ha grote gebied ongeveer 3.200 woningen geprogrammeerd en zou het huidige bedrijvenpark Apeldoorn Noord I met een 2e fase worden uitgebreid (47 ha). Het plan voorziet ook in een park (groene wig) van ongeveer 30 ha en een voorzieningencluster van 4 ha. In 2012 is het programma teruggebracht naar 2.400 woningen en 35 ha bedrijventerreinen. Inmiddels is ca 2/3 van de woningbouw en ca 1/4 van de uitgifte bedrijventerreinen gerealiseerd. Voor het Grondbedrijf is het een omvangrijk complex. Dit geldt zowel voor het geïnvesteerd vermogen, de programmering, als voor de (afzet-)risico's.

In 2015 is voor ca. 140 woningen grond uitgegeven en in 2016 voor 100 woningen. Voor 2017 wordt uitgegaan van de uitgifte van grond voor ca 200 woningen waarvan ca. 70 voor sociale huur en 0,6 ha grond voor bedrijven. Daarnaast wordt verwacht dat een private ontwikkelaar start met de bouw van ca. 30 woningen. Waar nodig worden gronden bouw- en woonrijp gemaakt. De in 2017 te realiseren kosten zijn geraamd op € 11,2 mln. De opbrengsten op € 11 mln. De geraamde cash flow bedraagt daardoor € 0,2 mln. Onderdeel hiervan is de rentebijdrage over het geïnvesteerde vermogen. Deze bedraagt € 2,4 mln.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Het geraamde exploitatieresultaat is tov het MPG 2016 verbeterd met € 2 mln.

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- | | |
|--|------------|
| • Wijzigingen als gevolg van de BBV | -€ 4,0 mln |
| • Grondverkopen woningen | € 3,5 mln |
| • Bijstelling kosten bouw- en woonrijp maken | € 1,0 mln |
| • Faseringsvoordelen | € 1,5 mln |

Toelichting

- Wijzigingen als gevolg van de BBV
Zuidbroek is het project met de meest omvangrijke verliesvoorziening. Hierin werkt de opsplitsing van de langjarige rente en de disconteringsvoet extra hard door.
- Grondverkopen woningen
In 2016 zijn in Apeldoorn de von-prijzen voor woningbouw gestegen. Hierdoor kon een positief resultaat worden behaald. Voor 2017 wordt een verdere stijging verwacht. De bouwkosten vertonen ook een stijgende lijn. Per saldo heeft dit tot gevolg dat de gronduitgifteprijs voor woningbouw per 1-1-2017 met 4 á 5 % zijn gestegen t.o.v. het MPG 2016.
- Bouw- en woonrijpmaken
De calculaties bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd. Dit leidt tot een positieve bijstelling van kosten op deze posten. Echter, ook kosten voor de aan te passen verkeersontsluiting van Zuidbroek maken vanaf nu deel uit van deze raming. Dit is conform de kaderwijziging, waarover een raadsbesluit wordt verwacht op 20 april 2017.
- Faseringsvoordelen
De verlaging van de financieringskosten wordt veroorzaakt door de versnelling van de gronduitgifte voor woningbouw. De totale looptijd van de gronduitgifte voor woningbouw is ingekort met twee jaar.

Winstneming, verliesvoorziening en afwaardering

Als gevolg van de uitkomst van het MPG 2016 is er tbv de grondexploitatiebegroting Zuidbroek een verliesvoorziening getroffen. Deze bedraagt per 1-1-2017 € 76,6 mln. Het geraamde exploitatieresultaat cw MPG 2017 bedraagt -€ 74,6 mln. Hierdoor is de voorziening verlaagd met € 2 mln.

PWA zone

Algemeen

Een aantal deelprojecten van de PWA zone zijn gerealiseerd, zoals de Klimop-locatie, de appartementen op het Sparta-terrein en een aantal CPOG-woningen langs de Waterloseweg. Met de herziening van het woningbouwprogramma in 2012 is een groot deel van het programma in het project geschrapt. De vaststelling van de kantorennota op 11 februari 2016 heeft ervoor gezorgd dat ook het kantorenprogramma is geschrapt.

Wat resteert is de kaveluitgifte van een vijftal kavels, grotendeels gelegen aan de Waterloseweg, en een CPOG-project aan de PWA-laan met 12 woningen. De grondoverdracht voor deze 12 woningen heeft eind 2015 plaatsgevonden. De grond is bouwrijp gemaakt. Na de oplevering van de woningen zal dit gebied definitief worden ingericht.

Van de vijf kavels zijn er in 2016 2 verkocht. De overige 3 zullen naar verwachting begin 2017 volgen, wat tot gevolg heeft dat binnen dit complex alleen de verkoop nog rest van een aantal kleine reststroken.

In dit MPG wordt de raad voorgesteld het complex PWA zone wordt af te sluiten. Deze zal dan met ingang van het MPG 2018 worden ondergebracht onder het cluster afgesloten en kleine complexen.

Haven Centrum

Algemeen

Na een periode van gesprek en onderhandeling is medio augustus 2015 een principe akkoord bereikt met VOF De Verbinding (Ons Huis en Dura Vermeer) over haar bijdrage in het financiële tekort. Na dit akkoord is er met genoemde partijen getekend aan een nieuw plan en is door de gemeente de bijbehorende grondexploitatie opgesteld. Dit heeft geleid tot een nieuw kader voor dit gebied waar in december 2016 bestuurlijke goedkeuring op is verkregen. Er is begin 2016 met succes een beroep gedaan op een provinciale 'Steengoed' subsidie van € 0,5 mln. Aansluitend zijn in december door de gemeente koop-/ontwikkelovereenkomsten met Ons Huis en Dura Vermeer gesloten. Met deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de bouw van 130 woningen. Er resteren nog drie ontwikkellocaties met in totaal 78 appartementen waar nog geen gronduitgiftecontracten 'onder liggen'. Er wordt inmiddels met geïnteresseerde partijen gesproken over de ontwikkeling van twee resterende locaties. Een derde locatie (24 woningen) aan de zuidzijde van Omnizorg is niet meegenomen in de programmering van het Grondbedrijf. De voormalige Ambachtsschool en het huisje nabij Omnizorg blijven behouden. Op termijn (na 2019) is verkoop voorzien van beide panden.

Begin 2017 is gestart met het bouwrijp maken. De start verkoop van de koopwoningen wordt rond mei dit jaar verwacht. Vervolgens worden in oktober de gronden voor de 41 sociale huurwoningen en de eerste fase koopwoningen (48) overgedragen.

Onderdelen van de tijdelijke parkinrichting (moestuin, park) hebben in het nieuwe plan een structureel karakter gekregen. Met betrokkenen (Omnizorg, Groei en Bloei) worden afspraken gemaakt hoe de overgang van tijdelijk naar structureel te maken.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Door het feit dat er een geheel nieuw plan is ontwikkeld voegt een verschilanalyse op onderdelen met de grondexploitatie in het MPG van vorig jaar niets toe. Wanneer wordt gekeken naar het resultaat van de grondexploitatie die ten grondslag ligt aan de kaderwijziging en het resultaat in dit MPG, dan blijkt een verslechtering van het resultaat met € 0,1 mln van € 7,0 mln negatief cw per 1-1-2017 (€ 6,9 mln negatief cw per 1-1-2016) naar -€ 7,1 mln cw per 1-1-2017. Dit verschil wordt veroorzaakt door het feit dat bij de kaderwijziging is gerekend conform de uitgangspunten van het MPG 2016, rente 3%. In dit MPG wordt gerekend met een langjarige rente van 2,4% en een disconteringsvoet van 2%, conform de nieuwe regelgeving in de BBV.

Winstneming en verliesvoorziening

Als gevolg van de uitkomst van het MPG 2016 is er tbv de grondexploitatiebegroting Haven Centrum een verliesvoorziening getroffen. Deze bedraagt per 1-1-2017 € 8,7 mln. Het geraamde exploitatieresultaat cw MPG 2017 bedraagt -€ 7,1 mln. Hierdoor is de voorziening verlaagd met bijna € 1,7 mln.

Vlijtsepark

Algemeen

In 2013 heeft de gemeente Apeldoorn het Zwitsalterrein aangekocht. De plannen waren het realiseren van ongeveer 700 woningen op deze locatie en op de locaties Wassink en aan de overzijde van de Vlijtseweg de Kwekerij en Remeha. De Remehalocatie betreft een particuliere ontwikkeling. Met de ontwikkelaar is een contract gesloten omtrent de levering van deze locatie. Deze grondlevering geschiedt voor de gemeente financieel neutraal.

Sloop en nieuwbouw was het adagium. Tegelijkertijd groeide het besef dat Apeldoorn met de aankoop van het Zwitsalterrein een unieke locatie in handen heeft gekregen. Zowel qua ligging: aan het kanaal en dichtbij het centrum als qua invulling: industriële gebouwen met zelfs gedeeltelijk gebouwen die de gemeentelijke monumentenstatus waardig zijn. Zoveel mogelijk behouden in plaats van zo veel mogelijk slopen werd de insteek. Deze koers werd ingezet met de vaststelling van het Ontwikkelplan in december 2013. Het Ontwikkelplan is geen vastomlijnd plan, maar geeft een richting aan. De gebouwen worden verhuurd voor de eerste 5 tot 10 jaar en het aantal te realiseren woningen wordt naar beneden bijgesteld. Ingegeven door de locatie en door de aanpassingen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Van de 700 worden er nu nog 310 woningen tbv Vlijtsepark in de woningbouwprogrammering gereserveerd.

Op 14 april 2016 heeft de raad het Profiel Zwitsal vastgesteld. Dit profiel maakt duidelijk dat de kern van Vlijtsepark is verschoven van 'woningbouw' naar 'podium voor de stad'. Daarnaast is op 12 mei 2016 het bestemmingsplan Vlijtsepark vastgesteld. De beantwoording van de 'Wat'-vraag (wat beogen we met het gebied / wat willen we bereiken) is daarmee voltooid.

Naast deze ontwikkelingen heeft de Stuurgroep Grond en Projecten opdracht gegeven om te komen tot een kaderwijziging tav Vlijtsepark waarin en woningen worden vrijgespeeld voor locaties elders in Apeldoorn en een positief financieel resultaat wordt behaald. De verwachting was dat in 2016 een kaderwijziging hieromtrent aan de raad kon worden aangeboden. Deze kaderwijziging zou niet alleen gaan over het terugbrengen van het woningbouwprogramma, maar ook over andere te maken en gemaakte keuzes binnen het project alsmede aanvullende ambities en de negatieve financiële consequenties hiervan. Een aantal ontwikkelingen in 2016 heeft ertoe geleid dat de kaderwijziging pas in de eerste helft van 2017 aan de raad zal worden voorgelegd. Ten eerste heeft ook hier de aangepaste regelgeving in de BBV een rol gespeeld en ervoor gezorgd dat het onderdeel Zwitsal/Wassink niet langer als grondbedrijfproject kan worden gezien. Logisch, want door de vaststelling van het profiel en de beoogde aanpassing in woningbouwaantallen is hier in feite alleen nog sprake van een vastgoedontwikkeling. Dit leidt ertoe dat het project financieel ontrafald moet worden waarbij delen overgaan naar het Vastgoedbedrijf en delen naar andere sectoren van de Algemene Dienst. Daarnaast is de planvorming ten aanzien van het deel Kwekerij/Remeha in een stroomversnelling gekomen. Aangezien de Kwekerijlocatie onderdeel uitmaakt van het Vlijtsepark en hier dan ook financieel mee verweven is, wordt ingezet op één pakket met een tweetal kaderwijzigingen die aan de raad zal worden voorgelegd.

Uitstel van de besluitvorming over dit kader heeft tot gevolg dat deze niet kan worden verwerkt in dit MPG 2017, maar wel onderdeel zal worden van de jaarrekening 2016 van de gemeente.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

De komende kaderwijziging leidt ertoe dat in dit MPG een actualisatie van de grondexploitatie van vorig jaar is opgenomen. Er zijn dus geen grote financiële aanpassingen.

Winstneming en verliesvoorziening

Het saldo op cw per 1-1-2017 is € 0. Er is dus geen sprake van een verliesvoorziening of winstneming.

Winkelcentra Eglantier, Kayershof, Ugchelen

De herontwikkeling van winkelcentrum Eglantier is afgerond, met uitzondering van de laatste fase: afname van een perceel grond bij kerkgebouw De Drie Ranken door de ontwikkelaar. Van de grondopbrengst kan de herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum heringericht worden en het project afgerond. De ontwikkelaar kan ter plaatse een deel van het kerkgebouw slopen en een supermarkt realiseren met daarboven woningen. Hiervoor is in 2010 al een bouwvergunning afgegeven. De afname van de grond heeft tot op heden echter niet plaatsgevonden omdat de ontwikkelaar het vergunde plan niet wil realiseren. Medio 2014 is de ontwikkelaar gedagvaard om afname rechtens af te dwingen. Eind 2014 zijn partijen weer met elkaar in gesprek geraakt en is de intentie uitgesproken om samen tot een oplossing te komen. De gestarte procedure is opgeschort. Naast overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar is ook overeenstemming tussen ontwikkelaar en kerkbestuur nodig over sloop deel kerk en afname betreffende grond. Sinds de opschorting eind 2014 zijn alle betrokken partijen in gesprek over een nieuwe invulling. Intussen is overeenstemming bereikt tussen gemeente en ontwikkelaar. Hiervoor is een aantal aanvullende contractuele afspraken gemaakt en ligt er een nieuw bouwplan voor detailhandel met woningen. De onderhandelingen tussen ontwikkelaar en kerkbestuur zijn in de afrondende fase. Beide partijen hebben de intentie er samen uit te komen. In de aanvullende afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar is vastgelegd dat uiterlijk 1 april 2017 een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Wanneer deze termijn niet gehaald wordt, kan ervoor gekozen worden de procedure alsnog te herstarten. Wanneer er begin

april wel een aanvraag om omgevingsvergunning ligt, vindt afname van de grond dit jaar plaats (behoudens eventuele bezwaarprocedures tegen de omgevingsvergunning.)

Anklaar

Algemeen

De herontwikkeling van het stadsdeelhart Anklaar is weliswaar een particuliere ontwikkeling, maar heeft wel een aanzienlijke financiële bijdrage van de gemeente gekregen. Vanwege de grote financiële belangen van de gemeente in dit project maakt deze deel uit van het MPG, ondanks dat het een particuliere ontwikkeling betreft. De aangepaste BBV is ook op dit punt aangescherpt: particuliere ontwikkelingen horen niet in het Grondbedrijf thuis. In 2017 zal nader worden bekeken hoe hiermee wordt omgegaan.

Het betreft een complexe ontwikkeling tbv een nieuw stadsdeelhart met 14.000 m² winkeloppervlakte, 175 woningen en woonzorg- en medische voorzieningen. De gemeente verkoopt haar gronden tegen boekwaarde en verhaalt haar kosten als overeengekomen in de overeenkomst die in 2010 met de particuliere partijen is gesloten. In 2011 heeft de raad het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling vastgesteld.

De planning is onderweg aangepast en heeft vertraging opgelopen. De vertraging heeft vooral te maken met de doorlopen oteigeningsprocedures en gerechtelijke procedures.

In 2015 hebben de benodigde grondoverdrachten plaatsgevonden. Dit houdt in dat alleen nog het bouwrijpmaken en woonrijpmaken resteert in de grondexploitatie en dat er net als vorig jaar ook dit jaar ruimte is om winst te nemen uit dit project.

De bouw van het eerste plandeel, het nieuwe zorgcentrum Wilhelmina is recent afgerond en de bouw van de parkeergarage is gestart.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Het geprognosticeerde cw-resultaat is t.o.v. 2016 met € 0,23 mln cw verslechterd. Dit is na winstneming. Deze verslechtering komt voor rekening van de post apparaatskosten. Deze zijn opgehoogd naar aanleiding van de rechtszaken die worden gevoerd. Ondanks het feit dat de gemeente formeel geen partij hierin is, wordt er veel inzet van de gemeente gevraagd. Daarnaast is de civieltechnische raming geactualiseerd. Gebleken is dat dit project dermate complex is voor wat betreft de aanleg van de openbare ruimte en aantal betrokken partijen, dat is besloten tot een ophoging van het VTU-budget van 15% naar 20%.

Winstneming, verliesvoorziening en afwaardering

Het geprognosticeerde exploitatieresultaat bedraagt per 1-1-2017: € 0,37 mln. Dit is een verslechtering ten opzichte van het (met rente gecorrigeerde) cw-resultaat per 1-1-2016 met € 0,23 mln. Conform de regels over winstnemingen, kan er vanuit het complex Anklaar per 31-12-2016 een winst worden genomen van € 0,3 mln.

Voorwaarts

Algemeen

Het afgelopen jaar heeft voor de Voorwaarts met name in het teken gestaan van de verkoop van fase 3. Op deze locatie moet een bouwmarkt komen. Deze ontwikkeling zal consequenties hebben voor het benodigde aantal parkeerplaatsen en de ontsluiting van het gebied. Hiervoor is een passende oplossing gevonden en er kan begonnen worden met de voorbereiding van de reconstructie van de Laan van Erica en de ontsluiting op de Voorwaarts. Het voorlopig ontwerp is in zijn geheel opnieuw doorgerekend en heeft tot gevolg gehad dan de civiele raming fors neerwaarts bijgesteld kan worden ten opzichte van de ingeschatte kosten uit de Zomernota 2012.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Het geraamde exploitatieresultaat is tov het MPG 2016 verbeterd met € 1,6 mln.

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- | | |
|---|-----------|
| • Wijzigingen als gevolg van de BBV | € 0,2 mln |
| • Aanpassing civiele raming Laan van Erica en ontsluiting De Voorwaarts | € 1,4 mln |

Toelichting

- Wijzigingen als gevolg van de BBV

Voor De Voorwaarts heeft met name de voorgeschreven disconteringsvoet (positief effect) gevolgen voor het resultaat. Het positieve resultaat neemt hierdoor toe met € 0,2 mln.

- Aanpassing civiele raming Laan van Erica en ontsluiting de Voorwaarts
Zoals hierboven aangegeven is op basis van een voorlopig ontwerp de reconstructie van de Laan van Erica en de ontsluiting van de Voorwaarts opnieuw doorgerekend. Dit heeft een fors gunstiger uitkomst ten opzichte van de kosteninschatting uit de Zomernota 2012.

Winstneming en verliesvoorziening

Het geprognoseerde exploitatieresultaat bedraagt per 1-1-2017 € 7,8 mln. Dit is een verbetering ten opzichte van het (met rente gecorrigeerde) cw-resultaat per 1-1-2016 van € 1,6 mln.

Zuidwest Poort

De Zuid West Poort bestaat uit twee samenwerkingsverbanden en twee particuliere projecten waarvoor financiële afspraken zijn gemaakt. De projecten hebben betrekking op het realiseren van woningbouw, bedrijven en kantoren.

De PPS De Veldekster is nagenoeg gereed. Er resteren nog ca 15 kavels t.b.v. woningbouw. Recent heeft er een planologische aanpassing plaatsgevonden waardoor de belangstelling fors is toegenomen. Naar verwachting worden deze kavels binnen enkele jaren verkocht.

De PPS Wegener is bedoeld voor de realisatie van kantoren en enkele kavels voor vrijstaande woningen. Er is géén vigerende planologische titel. Op basis van de door de raad in 2016 vastgestelde kantorennota is er géén ruimte om op deze locatie binnen 10 jaar kantoren te realiseren. Met de private partijen vindt overleg plaats over de gevolgen hiervan. Voor het gemeentelijke deel van de PPS is een projectvoorziening getroffen.

Noordoost Poort

Algemeen

Dit bedrijventerrein aan de noordzijde van Apeldoorn, ook wel Stadhoudersmolen genoemd, heeft nog 6,2 ha beschikbaar per 1-1-2017. Om de verkoop te stimuleren, is de oostkant herverkaveld om als zodanig kleinere kavels te creëren. Er is in 2016 0,4 ha meer grond verkocht dan verwacht.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Het geraamde exploitatieresultaat is tov het MPG 2016 verbeterd met € 0,2 mln.

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • Kosten bouw- en woonrijpmaken | -€ 0,2 mln |
| • Aanpassing omvang uitgifbaar | -€ 0,1 mln |
| • Apparaatskosten | € 0,1 mln |
| • Wijzigingen als gevolg van de BBV | € 0,2 mln |
| • Overig | € 0,2 mln |

Toelichting

- Kosten bouw- en woonrijpmaken

Door de aanleg van een extra ontsluitingsweg zijn de kosten verhoogd voor het bouw- en woonrijpmaken.

- Aanpassing omvang uitgifbaar

Zoals bij de inleiding aangegeven, heeft er een herverkaveling plaatsgevonden waardoor er minder m2 uitgifbaar resteren.

- Apparaatskosten

Door het herzien van de apparaatskosten kan deze post positief worden bijgesteld.

- Wijzigingen als gevolg van de BBV

Door het feit dat de Noordoost Poort een positieve grondexploitatie betreft, heeft de renteaanpassing in de BBV een positief effect op het resultaat van dit project.

- Overig

Rentebijdragen en kleine overige aanpassingen zorgen voor een positief financieel effect.

Winstneming, verliesvoorziening en afwaardering

Het geprognosticeerde exploitatieresultaat bedraagt per 1-1-2017: € 3,8 mln cw. Dit is een verbetering ten opzichte van het (met rente gecorrigeerde) cw-resultaat per 1-1-2016 van € 0,2 mln.

Aangezien er hier sprake is van een project met een positief grondexploitatie-resultaat, is er geen sprake van een verliesvoorziening, maar van een bijstelling van de toekomstige winstverwachting tav dit project.

Ecofactorij I

Algemeen

Ecofactorij I is een duurzaam bedrijventerrein waarvan nog 21 ha uitgeefbaar is. De kavels worden hier in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, waarbij de erfpachtcanon bij aanvang wordt afgekocht. In het jaar 2016 is 1 kavel van ca. 2 ha verkocht en voor 2017 is de verwachte verkoop ongeveer 3,7 ha. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat de nog beschikbare kavels door hun vorm in combinatie met de milieueisen zich niet automatisch lenen om aan elke ruimtevrage te kunnen voldoen.

Verschillenverklaring (bedragen zijn op cw)

Het geraamde exploitatieresultaat is tov het MPG 2016 verslechterd met € 0,1 mln.

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- | | |
|--|-------------|
| • Effect BBV | € 0,4 mln |
| • Grondverkoop en afwaardering restperceel | - € 0,6 mln |
| • Aanpassing onvoorzien | € 0,1 mln |

Toelichting

- Wijzigingen als gevolg van de BBV

Voor Ecofactorij I heeft zowel de verlaging van de rente (positief effect) als de voorgeschreven disconteringsvoet (negatief effect) gevolgen voor het resultaat. Het saldo tussen deze twee wijzigingen is circa € 0,4 mln. positief.

- Grondverkoop en afwaardering restperceel

De verkoop van de 2 hectare bedrijfskavel heeft tegen een lagere opbrengst plaatsgevonden dan begroot.

Daarnaast heeft er een afwaardering plaatsgevonden van een perceel die op basis van de huidige verkaveling bij verkoop minder zal opbrengen dan verwacht. Hierbij moet opgemerkt worden dat er dit jaar gekeken gaat worden of met een aanpassing in de verkaveling de opbrengsten geoptimaliseerd kunnen worden.

- Aanpassing onvoorzien

Conform het Uitvoeringskader Grondbedrijf mag het percentage onvoorzien voor projecten in de r-fase niet hoger zijn dan 5% over de nog te realiseren civiele- en apparaatskosten. Dit heeft voor Ecofactorij I een neerwaartse bijstelling tot gevolg gehad ten gunste van het resultaat.

Winstneming, verliesvoorziening en afwaardering

Als gevolg van de uitkomst van het MPG 2016 is er tbv de grondexploitatiebegroting Ecofactorij I een verliesvoorziening getroffen. Deze bedraagt per 1-1-2017 € 0,09 mln. Het geraamde exploitatieresultaat cw MPG 2017 bedraagt -€ 0,2 mln. Hierdoor is de voorziening verhoogd met € 0,1 mln.

5. Resultaat complexen NIEGG

5.1 Algemeen

Van NIEGG naar MVA-Strategische Gronden en Voorraden-Overige Grond- en hulpstoffen

Zoals in het eerste hoofdstuk van dit MPG vermeld, heeft de commissie BBV de regelgeving rond de verantwoording van grondexploitaties aangepast. Dit heeft ook gevolgen voor de NIEGG. De NIEGG vervalt en de gronden die hierin zijn ondergebracht gaan over naar de strategische gronden onder de MVA (Materiële Vaste Activa) van het Grondbedrijf. De gronden die vallen onder de noemer NIEGG met reëel en stellig voornemen (Remeha en Kieveen) worden gegroepeerd onder de Voorraden, Overige grond- en hulpstoffen. Dit is onder andere om een betere aansluiting te krijgen bij de regelgeving omtrent de Vennootschapsbelasting voor gemeenten. De volgende passage is hierover in de BBV, notitie grondexploitaties, opgenomen:

Bij het definiëren van het ondernemerschap in het kader van de VpB leidt de onduidelijkheid over de afbakening tussen NIEGG en BIE opnieuw tot discussies. De behoefte aan een duidelijke afgrenzing tussen gronden die wel en niet in exploitatie zijn, wordt steeds prominenter. Een tussencategorie zoals de NIEGG eigenlijk is, past hier niet langer in. De cie BBV heeft daarom het voornemen om de categorie NIEGG niet langer in stand te houden en de gronden onder de MVA te presenteren. Onder de MVA bestaat reeds een categorie 'gronden en terreinen' welke als volgt is gedefinieerd:

MVA categorie 'gronden en terreinen': Gronden die een vaste bestemming hebben en geen onderdeel zijn van een transformatieproces.

De NIEGG zijn met ingang van 1 januari 2016 afgeschaft en vallen voor de VpB in beginsel buiten het ondernemerschap van het Grondbedrijf. Gemeenten zullen de tot en met 2015 hieronder opgenomen gronden en ander vastgoed opnieuw moeten labelen. Dit kan betekenen dat sommige gronden alsnog worden overgeheveld naar de BIE.. In andere gevallen zal er sprake zijn van vastgoed dat als MVA zal worden aangemerkt en verantwoord. Overigens mag de herlabeling van het voormalige NIEGG-bezit ook in de loop van 2016 met terugwerkende kracht tot 1 januari 2016 nog plaatsvinden.

De afweging over welke complexen overgaan naar de Strategische gronden of Overige grond- en hulpstoffen en welke alsnog naar de BIE kunnen worden overgebracht, heeft ertoe geleid dat vooralsnog alle voormalige NIEGG-complexen zijn ondergebracht onder de eerder genoemde categorieën. Binnen de NIEGG was Kieveen aangemerkt als 'NIEGG met reëel en stellig voornemen', maar aangezien over de toekomst van dit complex geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, is ook deze ondergebracht de 'Overige Grond- en hulpstoffen'.

Niet alleen de indeling is aangepast, ook de verdeling van de lasten en baten van de MVA-gronden en de verdeling hiervan over het Grondbedrijf en de Algemene Dienst is veranderd. Tot nu toe kwamen de rentelasten en overige baten en lasten van de NIEGG ten laste van het Grondbedrijf. Met ingang van het MPG 2016 heeft de raad besloten de structurele rentelasten en de beheerskosten en de opbrengsten van de panden en percelen tlv de exploitatie van de Algemene Dienst te brengen. Een mogelijk waarderingsverschil komt tlv het Grondbedrijf. Onder de laatste categorie vallen ook verkoop voor- of nadelen tov de boekwaarde.

De vraag die vervolgens resteerde was over de verantwoording en het vervolg. Een deel van de voormalige NIEGG, waarvoor het besluit is genomen deze te verkopen, zou kunnen worden overgebracht naar het Vastgoedbedrijf. Nadeel is dat niet meer navolgbaar is hoe de NIEGG-portefeuille zich ontwikkelt. Mede daarom is de keuze gemaakt deze gronden en opstallen binnen het Grondbedrijf te handhaven en de verantwoording hierover, net als voorgaande jaren, in het MPG op te nemen. In het MPG wordt, gemakshalve, nog steeds gesproken over NIEGG met reëel en stellig voornemen en NIEGG zonder reëel en stellig voornemen.

Keuzemogelijkheden planopzet

In tegenstelling tot de Bouwgronden in Exploitatie (BIE) gaat het bij de NIEGG om complexen waarvoor vaak nog voldoende keuzes gemaakt kunnen worden alvorens de raad besluit deze alsnog in exploitatie te nemen. In het uiterste geval kan de raad besluiten de gronden niet te herontwikkelen en de gronden weer te

verkopen, dit besluit is voor een aantal complexen genomen die vallen onder de NIEGG, bij vaststelling van het 'Koersdocument NIEGG' in 2015 genomen door de raad. Deze sturing is bij de BIE in zeer beperkte mate mogelijk.

Ook in dit hoofdstuk geldt dat niet alle complexen worden toegelicht, maar alleen de complexen waarbinnen zich in 2016 belangrijke ontwikkelingen hebben voorgedaan.

Werkwijze bepalen noodzaak en hoogte mogelijke verliesneming en afwaardering

In het Uitvoeringskader wordt de wijze beschreven waarop verlies wordt genomen en afwaarderingen plaatsvinden binnen complexen. Aangezien het begrijpen van deze materie van essentieel belang is om dit hoofdstuk te kunnen lezen en begrijpen, wordt in het MPG de werkwijze binnen de NIEGG eveneens beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de complexen met een reëel en stellig voornemen en de complexen zonder reëel en stellig voornemen.

Complexen met een reëel en stellig voornemen

De keuzemogelijkheden die er binnen complexen met een reëel en stellig voornemen nog zijn, zorgen ervoor dat de wijze waarop wordt bepaald of voor een complex een verliesvoorziening nodig is, afwijkt van de wijze waarop dit bij de BIE plaatsvindt. Bij de BIE wordt een verliesvoorziening getroffen op basis van het geprognosticeerd nadelig cw-resultaat (voorzienbare tekort) van een complex dat volgt uit de grondexploitatiebegroting. Daarbij wordt dan ook voor het volledige voorzienbare tekort een verliesvoorziening getroffen.

Aangezien de raad bij de gronden binnen de overige grond- en hulpstoffen nog alle mogelijkheden heeft, waarbij het stopzetten en verkopen van de gronden een uiterste optie is, wordt bij het bepalen van een verliesvoorziening bij deze gronden de boekwaarde als uitgangspunt genomen. Deze wordt dan vergeleken met de huidige marktwaarde. Ligt de boekwaarde onder de huidige marktwaarde, dan is het in dit geval mogelijk om bij het eventueel stopzetten van het plan de boekwaarde van het onderliggende complex bij verkoop goed te maken zonder dat daarbij sprake is van een verlies.

Wanneer de boekwaarde boven de huidige marktwaarde ligt, is dit niet het geval. Er dient voor het volledige verschil tussen de huidige marktwaarde en de boekwaarde een verliesvoorziening getroffen te worden. Het kan echter zijn dat in voorgaande jaren tbv het betreffende complex al een verliesvoorziening is getroffen. Dit bedrag wordt hier in mindering gebracht. Het gaat aldus om de aanvullende verliesvoorziening.

Indien er voor complexen met een reëel en stellig voornemen een haalbaarheidsberekening voorhanden is, gelden andere regels. Dit is echter bij dit MPG niet het geval.

Complexen zonder een reëel en stellig voornemen

De structurele baten en lasten komen met ingang van dit MPG ten laste van de Algemene Dienst. Deze worden in de jaarrekening van de gemeente verantwoord. Voorheen werden deze direct afgewaardeerd binnen het Grondbedrijf, aangezien dergelijke kosten niet op de boekwaarde van gronden in de NIEGG mochten worden bijgeschreven. De afwaardering voor het Grondbedrijf is dus lager.

De verkopen komen wel ten gunste van het Grondbedrijf. Deze leiden tot een verlaging van de boekwaarde. Daarna wordt gekeken naar de verkopen binnen deze complexen in relatie tot de boekwaarde van de afzonderlijke panden. Het positieve verschil van de verkopen van panden en de boekwaarde van deze panden, wordt als winst genomen. Deze wordt per complex bepaald.

Tot slot wordt gekeken naar de huidige marktwaarde. Is deze lager dan de boekwaarde per 1-1-2016, dan wordt dit verschil afgewaardeerd.

Ook in dit hoofdstuk zijn de bedragen in de tabellen weergegeven in duizenden euro's.

5.2 Totaaloverzicht

Binnen de NIEGG worden de volgende clusters gehanteerd:

- Complexen met een reëel en stellig voornemen (Voorraden, Overige grond- en hulpstoffen)
- Complexen met een reëel en stellig voornemen – 'Wachtkamer' (Voorraden, Overige grond- en hulpstoffen)
- Complexen zonder reëel en stellig voornemen (MVA, Strategische gronden)

Ontwikkeling boekwaarde

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de boekwaarde tav de totale NIEGG weergegeven.

Nr.	Omschrijving x1.000	Bw per 1-1-2016	Bw per 1-1-2017	Vershil	In verkoop
	Met reëel en stellig voornemen				
9000	Kanaalzone, Remeha	nvt	nvt	nvt	
	Met reëel en stellig voornemen - Wachtkamer				
9620	Kieveen	€ 6.873	€ 7.067	€ 194	
	Zonder reëel en stellig voornemen				
9002	Marktstraat-Beekstraat	€ 2.845	€ 2.218	-€ 627	X
9052	Ecofactorij II	€ 3.887	€ 3.887	€ 0	
9042	Beekbergsebroek	€ 10.242	€ 10.242	€ 0	
9400	Zuidbroek, De Wellen Zuid	€ 115	€ 115	€ 0	
9400	Zuidbroek, Wonen en bedrijven (ged.)	€ 2.504	€ 2.509	€ 4	
9000	Kanaalzone, Overig	€ 3.033	€ 2.576	-€ 457	X
9780	PWA zone, Locatie Wissel	€ 1.055	€ 1.055	€ 0	X
9840	Kanaaloevers, Veldhuis	€ 4.776	€ 3.951	-€ 826	X
9040	Herstructurering Zuid, Zuid en Park	€ 0	-€ 265	-€ 265	X
9930	Overige ruw e gronden (E3)	€ 1.921	€ 1.399	-€ 522	X
	Totaal	€ 37.251	€ 34.752	-€ 2.499	

Tabel 5-1

Uit tabel 5.1 blijkt dat de boekwaarde binnen deze categorie gronden is afgenomen met in totaal € 2,5 mln. Deze afname wordt veroorzaakt door de verkoop van panden. Met name vanuit de complexen Marktstraat-Beekstraat, Kanaalzone en Veldhuis zijn relatief veel opstallen verkocht.

Ook is aangegeven vanuit welke complexen er verkopen plaatsvinden. Voor en aantal complexen is in de Koersbepaling NIEGG (vastgesteld in de raad in maart 2015) besloten de gemeentelijke eigendommen (nog) niet in verkoop te nemen. De totale verkoopopbrengst in 2016 bedraagt € 2,7 mln. In totaal zijn er 17 panden/percelen verkocht.

Ontwikkeling huidige marktwaarde

In onderstaande tabel is de huidige marktwaarde per 1-1-2017 vergeleken met die per 1-1-2016.

Nr.	Omschrijving x1.000	HM W 1-1-2016	HM W 1-1-2017	Vershil
	Met reëel en stellig voornemen			
9000	Kanaalzone, Remeha	nvt	nvt	nvt
	Met reëel en stellig voornemen - Wachtkamer			
9620	Kieveen	€ 957	€ 992	€ 35
	Zonder reëel en stellig voornemen			
9002	Marktstraat-Beekstraat	€ 2.321	€ 2.157	-€ 164
9052	Ecofactorij II	€ 3.887	€ 4.079	€ 192
9042	Beekbergsebroek	€ 10.425	€ 10.440	€ 15
9400	Zuidbroek, De Wellen Zuid	€ 115	€ 131	€ 16
9400	Zuidbroek, Wonen en bedrijven (ged.)	€ 2.504	€ 2.862	€ 358
9000	Kanaalzone, Overig	€ 2.583	€ 2.621	€ 37
9780	PWA zone, Locatie Wissel	€ 1.055	€ 800	-€ 255
9840	Kanaaloevers, Veldhuis	€ 4.177	€ 4.290	€ 114
9040	Herstructurering Zuid, Zuid en Park	€ 0	€ 0	€ 0
9930	Overige ruw e gronden (E3)	€ 3.944	€ 4.263	€ 319
	Totaal	€ 31.968	€ 32.635	€ 667

Tabel 5-2

Om een goede vergelijking te kunnen maken, zijn de huidige marktwaardes van de verkochte gronden en opstallen in 2016 niet meegenomen. Uit de tabel blijkt voor het merendeel van de complexen een lichte

stijging van de huidige marktwaarde. Voor wat betreft de PWA zone en de Marktstraat-Beekstraat volgt later in dit hoofdstuk nog een toelichting.

5.3 Complexen met een reëel en stellig voornemen

Nr.	Omschrijving x1.000	Bw per 1-1-2016	Bw per 1-1-2017	Huidige markt- waarde	Verlies voorz. Bestaand	Verlies voorz. Aanv.	Verlies voorz. Totaal
	Met reëel en stellig voornemen						
9000	Kanaalzone, Remeha	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
	Met reëel en stellig voornemen - Wachtkamer						
9620	Kieveen	€ 6.873	€ 7.067	€ 992	€ 6.052	€ 23	€ 6.074
	Totaal	€ 6.873	€ 7.067	€ 992	€ 6.052	€ 23	€ 6.074

Tabel 5-3

Inleiding

Zoals bij de inleiding van dit hoofdstuk aangegeven, wordt er bij de complexen binnen de NIEGG met een reëel en stellig voornemen een verliesvoorziening gevormd indien de huidige marktwaarde onder het niveau van de boekwaarde ligt. Voor het complex Kieveen is een aanvullende verliesvoorziening nodig van € 0,02 mln.

Het deelcomplex Remeha, wat valt onder de Kanaalzone, betreft een contract met een ontwikkelende partij waarbij de gemeente de locatie tijdelijk in eigendom heeft. Op enig moment wordt deze locatie voor de gemeente kostenneutraal overgedragen aan de betreffende partij.

5.4 Complexen zonder een reëel en stellig voornemen

Nr.	Omschrijving x1.000	Bw per 1-1-2016	Bw per 1-1-2017	Verlies (direct afwaard.)	Winst verkoop panden	Saldo bw per 1-1-2017	Huidige markt- waarde	Afwaard- deren	Afwaard- dering totaal
	Zonder reëel en stellig voornemen								
9002	Marktstraat-Beekstraat	€ 2.845	€ 2.218	€ 0	€ 103	€ 2.321	€ 2.157	-€ 164	-€ 164
9052	Ecofactorij II	€ 3.887	€ 3.887	€ 0	€ 0	€ 3.887	€ 4.079	€ 0	€ 0
9042	Beekbergsebroek	€ 10.242	€ 10.242	€ 0	€ 0	€ 10.242	€ 10.440	€ 0	€ 0
9400	Zuidbroek, De Wellen Zuid	€ 115	€ 115	€ 0	€ 0	€ 115	€ 131	€ 0	€ 0
9400	Zuidbroek, Wonen en bedrijven (ged.)	€ 2.504	€ 2.509	-€ 4	€ 0	€ 2.504	€ 2.862	€ 0	-€ 4
9000	Kanaalzone, Overig	€ 3.033	€ 2.576	€ 0	€ 12	€ 2.588	€ 2.621	€ 0	€ 0
9780	PWA zone	€ 1.055	€ 1.055	€ 0	€ 0	€ 1.055	€ 800	-€ 255	-€ 255
9840	Kanaaloevers, Veldhuis	€ 4.776	€ 3.951	€ 0	€ 226	€ 4.177	€ 4.290	€ 0	€ 0
9040	Herstructurering Zuid, Zuid en Park	€ 0	-€ 265	€ 0	€ 265	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9930	Overige ruwe gronden (E3)	€ 1.921	€ 1.399	-€ 24	€ 230	€ 1.604	€ 4.263	€ 0	-€ 24
	Totaal Strategische gronden	€ 30.378	€ 27.685	-€ 29	€ 836	€ 28.493	€ 31.643	-€ 419	-€ 448

Tabel 5-4

Inleiding

Aangezien de structurele lasten en baten voor rekening zijn van de Algemene Dienst, is de directe afwaardering zeer beperkt. Dit betreft slechts een bedrag van € 0,03 mln. Daarnaast kan er direct winst worden genomen in verband met de verkoop van panden. Deze bedraagt € 0,8 mln.

Vervolgens wordt gekeken naar de huidige marktwaarde in relatie tot de boekwaarde. Ligt de huidige marktwaarde onder het niveau van de boekwaarde, dan is een extra afwaardering aan de orde. Dit is bij de complexen Beekstraat/Marktstraat en PWA zone aan de orde. De totale afwaardering binnen de NIEGG bedraagt aldus bijna € 0,5 mln.

Hieronder worden een aantal complexen nader toegelicht:

Marktstraat-Beekstraat

Van de panden die nu nog in de verkoopportefeuille zitten van de Marktstraat-Beekstraat is voor de meeste een gegadigde in beeld en worden onderhandelingen gevoerd. Bij een paar panden is gebleken dat verkoop investeringen voor de koper met zich meebrengt die nog niet waren voorzien. Deze liggen met name op het vlak van cultuurtechnische en architectonische eisen. Deze eisen hebben geleid tot een bijstelling van de huidige marktwaarde.

PWA zone

Binnen het deel van het complex PWA zone wat valt onder de NIEGG is sprake van een afwaardering. Bij de waardering van de gronden en opstellen is rekening gehouden met het mogelijke gebruik in relatie tot de aanwezige bodemverontreiniging.

Overige ruwe gronden – E3

E3 is een restcomplex waarin alle overige gronden van het Grondbedrijf zijn opgenomen. De boekwaarde in dit complex is met € 0,5 mln afgenomen. De verkoop van gronden en opstellen zorgen voor een winstname van € 0,2 mln. Daarnaast dient er een klein bedrag te worden afgewaardeerd.

6. Vermogenspositie Grondbedrijf

6.1 Algemeen

De gemeente Apeldoorn heeft een Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Deze ARG dient als buffer tussen het Grondbedrijf en de reguliere gemeentelijke exploitatie. Reden voor het aanhouden van een ARG is dat de resultaten vanuit de complexen van het Grondbedrijf fors kunnen fluctueren; het is ongewenst dat deze forse mutaties direct invloed hebben op het resultaat van de gemeente als geheel.

In het MPG 2017 wordt de gewenste omvang van de ARG op € 15,1 mln gesteld.
In hoofdstuk 7 wordt verder ingegaan op de gewenste omvang van de ARG per 31 december 2016.

Het verloop van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

In onderstaande tabel is aangegeven hoe het verloop van de ARG eruit ziet. Daarbij is geen rekening gehouden met een eventuele bijdrage vanuit de algemene reserve als aanvulling van het tekort in de ARG en een bijdrage voor het aanvullen van de ARG om te komen tot de gewenste omvang zoals deze in hoofdstuk 7 uiteen is gezet.

Stand per 1-1-2017 (x 1000)	€ 10.058	
Rentebijdrage	€ 262	
Stand per 31-12-2016 voor winst en verliesbestemming	€ 10.320	A
Grondbedrijf in jaarrekening 2016	€ 9.894	B
Endstand per 31-12-2016 na winst- en verliesbestemming	€ 20.215	C

Tabel 6-1

Toelichting

A
Dit bedrag is de ARG per 31-12-2016 voor winst- en verliesbestemming.

B
Het bedrag van € 9,9 mln is het resultaat van het MPG 2017 (jaarrekening 2016). Deze is toegelicht in hoofdstuk 3 (tabel 3.1).

C
De eindstand per 31-12-2016 na winst- en verliesbestemming bedraagt dan € 20,2 mln.

6.2 Toekomstige resultaten

Conform de regelgeving (BBV) moeten voor voorzienbare tekorten direct verliesvoorzieningen worden gevormd en mogen winsten pas genomen worden als ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn (zie ook het Uitvoeringskader). Toekomstige voorzienbare tekorten zijn daarmee al verwerkt in de cijfers van 2016. Dit geldt dus niet voor de toekomstige winsten. Deze worden toegevoegd aan de ARG. Voor de komende jaren zijn er nog een aantal winstnemingen geraamd.

In tabel 6.2 is de stand van het geraamde verloop van de ARG tot en met 2017 weergegeven.

7. Risicoanalyse en weerstandsvermogen

7.1 Algemeen

Het Grondbedrijf opereert vanuit een dubbelrol. Aan de ene kant maakt zij onderdeel uit van de gemeentelijke overheid, maar anderzijds dient zij te opereren als 'normaal' bedrijf dat afhankelijk is van de markt en dan vooral van de afzetbaarheid van bouwrijpe grond. Deze rol brengt met zich mee dat de gemeente Apeldoorn via het Grondbedrijf ondernemersrisico loopt. Om zich te kunnen wapenen tegen dit risico is het noodzakelijk dat het Grondbedrijf een weerstandsvermogen heeft. Dit weerstandsvermogen wordt ingezet op het moment dat risico's werkelijkheid worden. Onder het weerstandsvermogen vallen niet alleen de risico's vanuit de risicoanalyses, maar ook onder andere de reserveringen in de grondexploitatiebegrotingen die benoemd zijn onder de post onvoorzien. Het is dus een breed begrip.

Alle bedragen in dit hoofdstuk zijn weergegeven in miljoenen Euro's.

Dit jaar is voor onderstaande tabellen aansluiting gezocht bij het voorstel van de concerncontroller en wordt het weerstandsvermogen volgens de zogenaamde bruto methode gepresenteerd. Het doel hiervan is een zuiverder presentatie en meer inzicht in de opbouw van zowel het beschikbaar als benodigd weerstandsvermogen en er wordt beter aangesloten bij de werkwijze van de Algemene Dienst. Daarnaast was het advies van de concerncontroller om de werkwijzen rondom de post onvoorzien te evalueren in relatie tot de bepaling van het weerstandsvermogen. Dit heeft geleid tot een aanpassing in het uitvoeringskader dat de post onvoorzien nooit hoger mag worden dan het percentage zoals genoemd in het uitvoeringskader. Hiermee wordt deze post nog meer onderdeel van het weerstandsvermogen en wordt voorkomen dat er een onnodige buffer ontstaat.

Werkwijze

Het gaat om het kwalificeren van risico's en het vervolgens kwantificeren hiervan. Dit kan op verschillende manieren en dit jaar is er aangesloten bij de opzet van vorig jaar. Voor alle complexen van enig omvang is een projectspecifieke en een projectoverstijgende statistische analyse gemaakt en voor het overige deel een wordt de IFLO-methode toegepast. Door het toepassen van de statistische analyse wordt getracht de risico's zoveel mogelijk inzichtelijk te krijgen zodat hierop gestuurd kan worden met het uiteindelijke doel de risico's te voorkomen. Met het toepassen van de IFLO-methode is dit namelijk niet mogelijk en daarom wordt deze methode alleen toegepast voor de projecten waar slechts een beperkt risico aanwezig is.

Naast de statistische analyse en de IFLO-methode is net als vorig jaar ook gekeken naar eventuele specifieke gebeurtenissen. Dit zijn risico's die wel worden gesignaleerd maar niet in de genoemde methoden zijn ondervangen.

De verschillende onderdelen van de risico analyse zijn samengevat in onderstaande tabel:

Soorten risico's	Methode
Projectoverstijgende risico's	Statistische analyse
Projectspecifieke risico's	Statistische analyse
Risico inschatting projecten zonder statistische analyse	IFLO-analyse
Specifieke gebeurtenissen	Tekstuele analyse

Tabel 7-1

Een uitgebreide uitleg over de toegepaste methodes is terug te vinden in het Uitvoeringskader Grondbedrijf.

Onderverdeling complexen

Er is dit jaar opnieuw een selectie gemaakt van complexen waarvoor een statistische analyse wordt uitgevoerd. Bij deze selectie is een afweging gemaakt welke projecten qua omvang van de boekwaarde en aanwezige risico's het meest geschikt zijn voor een statistische analyse. In sommige gevallen zijn de projectspecifieke risico's zeer beperkt maar is de keuze voor een bepaald complex met name gemaakt vanwege de projectoverstijgende risico's. Vaak zijn dit projecten ver in de R-fase zoals Ecofactorij I of Noordoost Poort.

Voor de volgende projecten is een statistische analyse gemaakt:

- Zuidbroek Wonen en Bedrijven
- Groot Zonnehoeve
- Haven Centrum
- Ecofactorij I
- Noord Oostpoort
- Anklaar
- De Voorwaarts
- Kanaalzone vlek 2, 3.1, 4
- Vlijtsepark

In totaal is voor 9 complexen de statistische methode is gehanteerd. Deze resultaten worden meegenomen in de bepaling van het weerstandsvermogen en wordt ruim 95% van de boekwaarde binnen het Grondbedrijf en circa 90% van de nog te realiseren kosten en de nog te realiseren opbrengsten afgedekt (van alle BIE-complexen). Met de risicoanalyses van deze complexen wordt dus een goed beeld gegeven van het risicoprofiel van het Grondbedrijf.

Ten opzichte van vorig jaar is Haven Centrum toegevoegd, omdat hiervoor een nieuw ontwikkelkader is vastgelegd.

7.2 De projectoverstijgende risico's

De projectoverstijgende risico's worden losgelaten op de complexen waarvoor een statistische analyse is uitgevoerd. Dit zijn immers de complexen met het grootste risicoprofiel. De analyse ten behoeve van de projectoverstijgende risico's verschaft inzicht in de gevoeligheid van de ramingen indien de parameters wijzigen of plannings niet gehaald worden. Door het feit dat voor alle projecten eenzelfde afwijking in een parameter wordt doorgevoerd, geeft het een beeld van de invloed van een betreffende parameter op het contante waarde resultaat van de complexen samen en voor elk complex afzonderlijk. Voorbeelden hiervan zijn: afwijkingen in kosten en opbrengsten en afwijkingen in de faseringen in gronduitgifte als gevolg van marktomstandigheden.

De projectoverstijgende risico's in dit MPG zijn de volgende:

- Inflatie opbrengsten
- Inflatie kosten
- Fasering gronduitgifte
- Gronduitgifteprijs wonen
- Gronduitgifteprijs bedrijven

Hieronder is in tabelvorm weergegeven de bandbreedte op de bovenstaande projectoverstijgende risico's.

	Bandbreedte	
Inflatie opbrengsten	-2,0%	2,5%
Inflatie kosten	-1,0%	3,5%
Fasering gronduitgifte	-10,0%	15,0%
Uitgifteprijs wonen	-10,0%	5,0%
Uitgifteprijs bedrijven	0,0%	0,0%

Tabel 7-2

Resultaat

Deze gegevens zijn als input gebruikt voor de statistische analyse. Deze methode berekent met 10.000 herhalingen, met telkens andere standaardwaarde/parameters, een bandbreedte rond het resultaat. Hierbij is een zekerheidsmarge gehanteerd van 90%. Dit is gebruikelijk bij dit soort analyses. Hiermee wordt voorkomen dat er wordt gerekend met een stapeling van risico's waarvan de kans van optreden in de praktijk nihil zou zijn.

In tabel 7.3 is het resultaat van de projectoverstijgende risico's weergegeven:

(deel)-Complex	Omvang bruto risico	Post onvoorzien	Positieve contante waarde res.	Netto benodigd weerstand- vermogen
Woningbouw				
Groot Zonnehoeve	€ 1,2	€ 0,0	€ 0,0	€ 1,2
Pilot Zuid	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,1
Vlijtsepark	€ 1,5	€ 0,1	€ 1,4	€ 0,0
Zuidbroek Wonen	€ 1,2	€ 0,4	€ 0,0	€ 0,8
Niet Woningbouw				
Ecofactorij I	€ 1,3	€ 0,0	€ 0,0	€ 1,3
Zuidbroek Bedrijven	€ 3,2	€ 0,1	€ 0,0	€ 3,1
Noordoost Poort	€ 0,5	€ 0,0	€ 0,5	€ 0,0
Anklaar	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,1	€ 0,0
De Voorwaarts	€ 0,3	€ 0,0	€ 0,3	€ 0,0
Totaal	€ 9,4	€ 0,6	€ 2,3	€ 6,5

Tabel 7-3

Voor het complex Vlijtsepark geldt dat een kaderwijziging in voorbereiding is. Vaststelling van deze kaderwijziging zal ertoe leiden dat er voor dit project geen risico's binnen het Grondbedrijf meer aanwezig zullen zijn.

7.3 De projectspecifieke risico's

In een brainstormsessie met de verschillende projectorganisaties zijn de projectspecifieke risico's voor eerder genoemde complexen in beeld gebracht en geactualiseerd nav de analyses die vorig jaar zijn uitgevoerd. Nog steeds vertegenwoordigen de projectoverstijgende risico's het grootste risico. Voor Noordoostpoort zijn geen projectspecifieke risico's naar voren gekomen. Dit complex zal daardoor hieronder ook niet terug te vinden zijn. De hieronder genoemde bandbreedtes van het gemiddelde resultaat is alleen gebaseerd op de projectspecifieke risico's.

Hieronder worden per complex de belangrijkste projectspecifieke risico's benoemd:

Zuidbroek

- Prijsstelling van de bedrijfskavels die niet in verkoop zijn: Een aantal kavels langs de A50 zijn nog niet in verkoop. Daarnaast is nog niet zeker in welke vorm en omvang deze in verkoop gaan.
- Een aantal locaties moeten nog nader uitgewerkt worden. Hiervan is het onzeker om geraamde budgetten voor sanering, bouw- en woonrijp maken toereikend zijn.

Groot Zonnehoeve

- Mogelijk lagere opbrengsten voor de meergezinslocaties.
- Extra civiele kosten als gevolg van de toegenomen parkeerdruk en PPS-constructie
- Kans op hogere grondprijzen door de realisatie van hogere von-prijzen dan in de uitgifteovereenkomst is vastgelegd.

Ecofactorij I

- Evenals vorig jaar is er een risico aanwezig dat de terugbetaling als gevolg van het milieupunten systeem hoger uitvalt dan verwacht. Omdat de systematiek is komen te vervallen geldt dit overigens alleen nog voor de lopende overeenkomsten.
- Mogelijk moet de gemeente nog een betaling doen als gevolg van een lopende verplichting. Gezien de onzekerheid over deze betaling is dit in de risicosfeer meegenomen en niet geraamd.
- Mogelijk is een afwaardering noodzakelijk voor de restkavel.

Vlijtsepark

Voor het complex Vlijtsepark geldt dat een kaderwijziging in voorbereiding is. Vaststelling van deze kaderwijziging zal ertoe leiden dat er voor dit project geen risico's binnen het Grondbedrijf meer aanwezig zullen zijn.

Er is wel gekozen voor het uitvoeren van een risico analyse op basis van de huidige kaders. Het resultaat van deze analyse wordt dus bij de definitieve berekening van de benodigde ARG buiten beschouwing gelaten. Het risicoprofiel sluit aan bij vorig jaar:

- **Bouw- en woonrijp maken:** De ervaring leert dat er altijd een kans op over- en overschrijding tov de raming is. Daarnaast is, gezien de ontwikkelstrategie, de kans op planaanpassingen bij Vlijtsepark groter. Dit kan effect hebben op het aantal m2 openbare ruimte en daarmee is het risico op hogere kosten ook groter.
- **Bij onderzoek is gebleken is dat de kans op archeologische vondsten groter is dan eerder werd verwacht.** Hierdoor is de kans op hogere kosten toegenomen.
- **Saneringskosten:** Dit risico beweegt zich naar twee kanten. De saneringskosten kunnen hoger uitvallen doordat de sanering omvangrijker zal zijn dan verwacht, maar er bestaat ook een reële kans dat de kosten meevallen. Hergebruik van de grond kan mogelijk een besparing met zich meebrengen. Over de haalbaarheid hiervan moet afstemming plaatsvinden met de provincie.

Haven Centrum

- **Bouw- en woonrijp maken:** De ervaring leert dat er altijd een kans op over- en overschrijding tov de raming is.
- **Bodemsanering:** Risico's op afwijkingen ten opzichte van de raming geldt eveneens voor de noodzakelijke bodemsanering.
- **Afzetrisico:** Voor enkele bestaande panden en te verkopen gronden zijn geen harde afname garanties en loopt de gemeente risico op tegenvallende opbrengsten. Maar er wordt eveneens rekening gehouden dat de opbrengsten positief uitvallen.

Anklaar

- **Bouw- en woonrijp maken:** Dit jaar zal de aanleg van de openbare ruimte aanbesteed worden. Pas dan worden de werkelijke kosten zichtbaar en is er zekerheid of het geraamde budgetten voldoende zijn. Uiteraard kan de aanbesteding ook gunstiger uitvallen.

De Voorwaarts

- **Aanleg parkeerplaatsen:** De gemeente is verantwoordelijk voor een gesloten parkeerbalans en draagt daarmee de kosten voor de aanleg hiervan. Het is niet zeker dat de huidige budgetten toereikend zullen zijn.
- **Grondverbetering Laan van Erica:** In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een bijdrage aan de aanpak van de Laan van Erica. De ervaring bij de reconstructie van de Zutphensestraat leert dat het risico op noodzakelijke grondverbeteringen aanwezig is en dit werkt kostenverhogend ten opzichte van de civiele raming.
- **Voor de uitgifte van fase 3 zal een bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden.** Eventuele vertragingen in de procedure zullen een financieel effect hebben. Omdat het op dit moment lastig in te schatten is hoe deze procedure zal verlopen is dit risico financieel niet meegenomen.

Kanaalzone vlek 2, 3.1, 4 (gemeentelijk deel)

- **Op dit moment ontstaat er bij hevige regenval een afwateringsprobleem in de straatjes die nu al bewoond zijn.** Omdat herinrichting nog even op zich laat wachten zal er waarschijnlijk een tijdelijke oplossing gevonden moeten worden. In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met deze kosten.
- **Saneringsrisico:** Binnen het plangebied moeten een aantal saneringen plaatsvinden. Deze werkzaamheden blijven onverminderd een risico.
- **Verkoop bestaand vastgoed:** Binnen de grondexploitatie moet nog bestaand vastgoed verkocht worden. De kans blijft aanwezig dat geraamde opbrengsten niet gehaald zullen worden.

Resultaat

Bij de bespreking van de projectspecifieke risico's is aangegeven binnen welke bandbreedte het financiële resultaat zich beweegt. Het uitgangspunt is dat 90% van het risico per complex afgedekt moet worden door de ARG. In onderstaande tabel is het resultaat van de projectspecifieke risico analyse weergegeven hierbij is rekening gehouden met reeds gevormde verliesvoorzieningen, posten onvoorzien en positieve cw-resultaten

op complex niveau. Deze worden met het bruto weerstandsvermogen verrekend, waarna het netto benodigd weerstandsvermogen resteert:

(deel)-Complex	Omvang bruto risico	Post onvoorzien	Positieve contante waarde res.	Netto benodigd weerstands- vermogen
Woningbouw				
Groot Zonnehoeve	€ 0,3	€ 0,2	€ 0,0	€ 0,1
Pilot Zuid	€ 0,2	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,2
Vlijtsepark	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,0	€ 0,0
Zuidbroek Wonen	€ 0,2	€ 0,2	€ 0,0	€ 0,0
Haven Centrum	€ 0,1	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,0
Niet Woningbouw				
Ecofactorij I	€ 0,3	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,2
Zuidbroek Bedrijven	€ 0,4	€ 0,4	€ 0,0	€ 0,0
Noordoost Poort	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Anklaar	€ 0,2	€ 0,2	€ 0,0	€ 0,0
De Voor aarts	€ 0,7	€ 0,0	€ 0,7	€ 0,0
Totaal	€ 3,7	€ 2,5	€ 0,7	€ 0,5

Tabel 7-4

7.4 Risico inschatting projecten zonder statistische analyse

In tabel 7.5 wordt op basis van de IFLO-norm het benodigde weerstandsvermogen voor de overige complexen weergegeven. Deze methode berekent het risico binnen een grondexploitatiebegroting als de som van 10% over de boekwaarde plus 10% over de nog te maken kosten in deze begrotingen. De complexen buiten de statistische analyse vertegenwoordigen ca. 10% van het geïnvesteerd vermogen en ca. 20% van de nog te realiseren kosten van alle BIE-complexen.

Bij de berekening zijn complexen binnen de NIEGG niet meegenomen. Deze kennen geen majeure toekomstige kosten en de huidige boekwaarde is al gelijk gesteld aan de huidige marktwaarde. Ook het complex in de Wachtkamer (Kieveen) is de toekomstige ontwikkeling niet zeker en derhalve buiten beschouwing gelaten.

Om het netto benodigde weerstandsvermogen te bepalen is voor complexen waarvoor een voordeling cw-resultaat aanwezig is, deze in mindering gebracht op de voor dat complex benodigde weerstandsvermogen (tabel 7.6). In die gevallen is er vanuit gegaan dat eventuele risico's binnen het resultaat van het complex kunnen worden opgevangen.

(deel)complex	Huidige boekwaarde	Nog te realiseren kosten	Totaal	Bruto benodigd weerstandsvermo- gen (10% \times totaal)
Totaal complexen IFLO	€ 1,2	€ 9,3	€ 10,5	€ 1,0
Totaal	€ 1,2	€ 9,3	€ 10,5	€ 1,0

Tabel 7-5

(deel)Complex	Bruto benodigd weerstandsvermogen (obv risico analyse)	Te verrekenen: Huidige positieve cw-resultaat (cw 1-1- 2016)	Te verrekenen: Reeds gevormde verliesvoorziening	Netto benodigd weerstands- vermogen
Totaal complexen IFLO	€ 1,0	€ 0,3	nvt	€ 0,7

Tabel 7-6

7.5 Specifieke gebeurtenissen

Algemeen

Specifieke gebeurtenissen hebben betrekking op die aspecten die feitelijk niet begroot zijn. In theorie kan dit zowel betrekking hebben op kansen als op risico's. Dit jaar is het risico dat de kwalitatieve woningbouwprogrammering met zich meebrengt geactualiseerd.

Kwalitatieve woningbouwprogrammering

Begin 2015 heeft de raad de uitkomsten van het kwalitatief woningbouwprogramma vastgesteld. Voor het Grondbedrijf betekent dit dat het aandeel dure programma fors neerwaarts moest worden bijgesteld. Onlangs is het onderzoek naar de kwalitatieve woningbouwprogrammering herzien en de uitkomst heeft de overprogrammering in het dure segment herbevestigd. Uit de actualisatie is echter wel een verwachte versnelling in uitgifte zichtbaar geworden. Deze versnelling zien we op dit moment ook binnen het Grondbedrijf, waar een aanzienlijk deel van de woningbouw binnen het dure segment wordt gerealiseerd. Nu rijst de vraag of dit een tijdelijke opleving is of dat er sprake is van een permanent herstel. Op dit moment gaat de actualisatie van het onderzoek er vanuit dat het een tijdelijke opleving is en er meer aanbod is dan vraag in het dure segment.

In de prognoses uit 2015 werd er vanuit gegaan dat in de periode 2015-2019 circa 80 woningen in het dure segment omgezet moesten worden naar een goedkoper prijssegment. Uiteindelijk heeft deze omzetting voor 16 woningen plaatsgevonden. Voor de omzetting van de resterende 64 woningen is er een verliesvoorziening beschikbaar van € 2,6 mln (p.p. 1-1-2017). Door de versnelling die op dit moment in de markt wordt waargenomen zal er in de periode 2015-2019 uiteindelijk niet minder maar fors meer grond voor dure woningbouw worden verkocht dan oorspronkelijk gedacht.

Volgens de resultaten van de actualisatie is er binnen het grondbedrijfprogramma nog steeds sprake van een overprogrammering van circa 80 woningen. De vrijval van de risicovoorziening heeft daardoor tot gevolg dat het risicoprofiel toeneemt, omdat er op de lange termijn er nog steeds sprake is van een risico op overprogrammering. Op de korte termijn zullen er dus geen woningen in de programmering omgezet worden maar op de lange termijn blijft dit risico onverminderd aanwezig. Bij de actualisatie is er opnieuw gekeken naar de mogelijke locaties waar duur programma omgezet kan worden naar een goedkoper segment. Op basis van de actualisatie, waarbij rekening is gehouden met de uitkomsten van de stuurgroep Grond en Projecten en de kaderwijzigingen van Vlijtsepark en Haven Centrum, is het risico berekend op € 7,4 mln.

Bij het resterende risico van € 7,4 mln moet opgemerkt worden er vanuit wordt gegaan dat er daadwerkelijk sprake is van een overprogrammering. Jaarlijks zal gemonitord worden hoe de verkoop zich ontwikkelt en dat kan direct van invloed zijn op de omvang van het risico.

7.6 Totaal overzicht

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de risico analyses samengevat en wordt het benodigde weerstandsvermogen benoemd.

			Netto benodigd weerstandsvermogen
Tabel 7.3	Statistische analyse	Projectoverstijgend	€ 6,5
Tabel 7.4	Statistische analyse	Projectspecifiek	€ 0,5
Tabel 7.6	Complexen met IFLO-analyse		€ 0,7
	Kwalitatieve woningbouw programmering		€ 7,4
Totaal			€ 15,1

Tabel 7-7

Het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf is in 2016 fors toegenomen. Dit komt door een toename van de beschikbare weerstandscapaciteit en anderzijds door een beperkte toename van de benodigde weerstandscapaciteit.

De beschikbare weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf is in 2016 met € 9,9 miljoen toegenomen. De ARG is sneller in omvang toegenomen dan eerder verwacht. Reden hiervoor is dat door een versnelling van de verkoop, een positieve bijstelling van de grondopbrengsten voor woningbouw, diverse bijstellingen van de

kostenramingen en een vrijval van de voorziening 'kwalitatieve woningbouw' het resultaat over 2016 fors gunstiger is uitgevallen en daardoor ook een hoger dan verwachte storting in de ARG mogelijk was.

De benodigde weerstandscapaciteit is in 2016 toegenomen met € 0,7 mln. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de toename van het risico 'kwalitatieve woningbouw' met € 2,6 mln en de lopende gesprekken over de regionale bedrijvenprogrammering (risico € 1,4 mln). Daartegenover staat dat de projectoverstijgende risico's zijn afgenomen (door de verwachte versnelling is de looptijd van projecten kleiner geworden) en een beperkt aantal project specifieke risico's zijn komen te vervallen.

Doordat de ARG hoger uitkomt dan dat op basis van de berekening nog aan ARG noodzakelijk is, valt het meerdere, € 5,1 mln vanuit de ARG vrij ten gunste van de Algemene Dienst. Doordat het weerstandsvermogen op peil is zal er geen risico ten laste van de Algemene Dienst komen.

8. Terugblik en perspectief

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke actiepunten er in 2016 zijn opgepakt die betrekking hebben op het Grondbedrijf (terugblik). Het betreft een continue proces. In dit hoofdstuk wordt ook inzicht gegeven van de acties die voor 2017 op de rol staan (perspectief).

In tabel 8.1 is een overzicht gegeven van onderwerpen waar onze aandacht momenteel voornamelijk op is gericht.

Uitwerken voorgenomen kaderwijzigingen Stuurgroep Grond en Projecten
Herverdeling vrijgevallen woningen
Sturing op risico's gedurende het jaar
Bijdrage Bovenw ijs
Winstbelasting Grondbedrijf

Tabel 8-1

8.2 Onderwerpen in de schijnwerpers

In deze paragraaf worden de onderwerpen uit tabel 8.1 nader toegelicht.

Uitwerken voorgenomen kaderwijzigingen Stuurgroep Grond en Projecten

Aanleiding

De Stuurgroep Grond en Projecten is ingesteld nav de besluitvorming rond de kwalitatieve woningbouwprogrammering op 15 maart 2015. Deze Stuurgroep heeft als doel om het gat tussen de toenmalige stand van de ARG en de gewenste stand van de ARG te verkleinen. Zij heeft hiertoe een aantal maatregelen voorgesteld. Hierbij behoren een aantal kaderwijzigingen die in de loop van 2016 aan de raad zouden worden voorgelegd. Het betreffen kaderwijzigingen ten aanzien van de projecten Groot Zonnehoeve en Vlijtsepark.

Gerealiseerd

- Groot Zonnehoeve

Nu de markt aantrekt is besloten om een kaderwijziging over de omzetting van duur naar goedkoper programma op te schorten. De woningen voor deze omzetting blijven gereserveerd en ook de ingestelde verliesvoorziening blijft vooralsnog gehandhaafd.

Te doen

- Vlijtsepark

De Stuurgroep kiest tav dit project voor een scenario waarbij minder woningen en minder dure woningen worden ontwikkeld. Aangezien bij de uitwerking van dit scenario nog een aantal onzekerheden spelen, wordt gekozen voor een voorgenomen kaderwijziging. Tijdsmatig gaat het niet lukken om deze kaderwijziging voorafgaande aan de vaststelling van het MPG aan de raad voor te leggen. Het streven is het resultaat van deze kaderwijziging nog wel mee te nemen in de jaarrekening 2016.

Herverdeling vrijgevallen woningen en Afwegingskader Woningbouw

Aanleiding

De uitwerking van de voorgenomen kaderwijziging in het project Vlijtsepark en de herijking van het project Haven Centrum zal leiden tot het vrijvallen van een significant aantal woningen. Deze vrijval heeft geleid tot de vraag wat er met deze woningen gaat gebeuren? Daarnaast heeft de gemeenteraad op 19 januari 2017 het Afwegingskader Woningbouw 2016 t/m 2019 vastgesteld. Voor de periode 2016 t/m 2019 is er extra ruimte beschikbaar voor de bouw van 600 woningen. Ook het Grondbedrijf kan plannen indienen voor het

invullen van deze extra ruimte. Ten tijde van de voorbereiding van dit MPG werd aan een aanvraag vanuit het Grondbedrijf gewerkt.

Te doen

De combinatie van het vrijvallen van woningen en herprogrammering hiervan, alsmede de toekenning van programma in het kader van het Afwegingskader, zal leiden tot een bijgestelde woningbouwprogrammering binnen het Grondbedrijf. Deze zal in 2017 zijn beslag krijgen.

Sturing op risico's gedurende het jaar

Aanleiding

Bij het MPG 2015 heeft de controller van het Grondbedrijf aangegeven dat de sturing op risico's verder kan worden verbeterd. In de PMA waarin het MPG 2016 werd behandeld is dit punt nogmaals aan de orde gesteld door de raad. Ten behoeve van elk MPG worden risico analyses van projecten, waarvoor deze worden opgesteld, geactualiseerd.

Gerealiseerd

De afgelopen jaren is gewerkt aan een gedegen systeem tbv het in kaart brengen van risico's die spelen binnen grondbedrijfprojecten (projectspecifieke risico's) en risico's die plaatsvinden op het niveau van het Grondbedrijf (projectoverstijgende risico's). Jaarlijks wordt dit systeem herijkt en bekeken of de gehanteerde methodes nog steeds de meest geëigende zijn voor dit doel. Ook worden parameters, die aan de risico analyses ten grondslag liggen, herijkt. Dit gebeurt jaarlijks.

Te doen

De risico's van het Grondbedrijf zijn goed in beeld en vanuit de opdrachtgever en projectorganisatie wordt hierop gestuurd. Er kan echter nog een verbetering gemaakt worden in het uniformeren van de wijze waarop de risico's worden gekwantificeerd en gepresenteerd. Dat geldt ook voor het inzichtelijk maken hoe risico's worden beheerst en hoe deze risico's zich vervolgens ontwikkelen.

Ook is het afgelopen jaar breed het risicomanagement geëvalueerd en de conclusies van deze evaluatie zijn inmiddels bekend. Deze conclusies moeten nog een doorvertaling krijgen naar het Grondbedrijf.

Voorziening Bovenwijken

Aanleiding

In een vorig MPG is aangegeven dat onderzocht zou gaan worden om de huidige werkwijze rondom de bijdrage bovenwijken in de gemeente te evalueren. Daarbij zou worden gekeken of de Voorziening Bovenwijken ook in de eigen grondbedrijfcomplexen opgenomen zou moeten worden. Met als doel een eenduidige werkwijze ten aanzien van de bijdrage bovenwijken in zowel de grondbedrijfcomplexen als bij de particuliere ontwikkelingen. Het bleek een complex vraagstuk dat organisatie brede implicaties heeft.

Gerealiseerd

Inmiddels is het huidige systeem van de Voorziening Bovenwijken geëvalueerd aan de resultaten hiervan zijn door de raad op 12 mei 2016 vastgesteld. De raad heeft er op deze datum ook mee ingestemd dat er een 'Nota Gebiedsoverstijgende kosten' wordt opgesteld.

Te doen

Momenteel wordt gewerkt aan een Nota Gebiedsoverstijgende kosten. Een belangrijke stap hierin is het opstellen van een investeringsprogramma van bovenwijkse werken in 2017. Deze zal worden geïnitieerd vanuit de eenheid Ruimtelijke Leefomgeving in samenwerking met het team Grond. De nieuwe regelgeving vanuit de BBV omtrent Bovenwijken wordt hierin meegenomen:

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om dotaties te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Bestaande voorzieningen per ultimo 2015 blijven gehandhaafd en kunnen volgens planning worden afgewikkeld. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatbestemming.

Dit houdt in dat wij in toekomstige complexen geen volledige bovenwijkse voorzieningen meer mogen opnemen in hun geheel. Dit moet naar rato van het profijt dat een exploitatiegebied heeft van de betreffende voorziening. Ook afdrachten aan deze reserve kunnen wij niet meer opnemen. Pas wanneer er sprake is van gerealiseerde winst, kan een deel van dit resultaat worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve

bovenwijkse voorzieningen. Deze stellige uitspraak heeft effect op de toekomstige werkwijze omtrent bovenwijken, maar heeft geen rechtstreeks financieel effect voor het Grondbedrijf.

Winstbelasting Grondbedrijf

Aanleiding

Vanaf 1 januari 2016 is door de inwerkingtreding van de Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht de gemeente Apeldoorn VpB-plichtig. De vraag die hierbij centraal stond in 2016 is of er bij het Grondbedrijf van de gemeente Apeldoorn sprake is van het behalen een (geobjectieerd) winststreven (voordelen worden beoogd of structurele overschotten worden behaald) en daarmee sprake van het drijven van een onderneming. Om deze vraag te kunnen beantwoorden heeft het SVLO (Samenwerkingsverband Vennootschapsbelasting Lokale Overheden) op 6 november 2015 de handreiking 'Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf' uitgebracht. In deze handreiking en in de tweede en derde nieuwsflits van het SVLO is inzicht gegeven in en een toelichting gegeven op de 'Quick scan' over dit Winstoogmerk. De QuickScan is een hulpmiddel om op een redelijk eenvoudige wijze, aan de hand van onderstaande 3 criteria, een inschatting te maken in hoeverre het Grondbedrijf van de gemeente Apeldoorn met vennootschapsbelasting te maken krijgt.

1. Organisatie van kapitaal en arbeid
2. Deelname aan het economisch verkeer
3. (Geobjectieerd) winststreven

Volgens de QuickScan is een negatief resultaat van -€32,3 mln een sterke indicatie dat de Grondbedrijf activiteiten binnen de gemeente Apeldoorn (nog) niet onderhevig worden aan de heffing van vennootschapsbelasting. Dit zal jaarlijks onderzocht moeten worden. Hieruit voortvloeiend: Hoe beter de resultaten van het Grondbedrijf, hoe groter de kans dat er Vennootschapsbelasting in de toekomst betaald moet gaan worden.

Een belangrijk onderdeel in dit negatieve resultaat vormt de toerekening van rente als fiscaal aftrekbare kostenpost. De belastingdienst is op dit punt tot nu toe nog niet duidelijk en probeert de rentetoerekening ter discussie te stellen.

9. Managementsamenvatting

9.1 Algemeen

Terwijl in de jaarrekening van 2015 een voordeel van € 2,6 mln is verwerkt, sluit het Grondbedrijf het jaar 2016 af met een nog groter voordeel van € 9,9 mln.

In de tweede tussentijdse rapportage (2^e TTR) 2016 is de verwachting uitgesproken dat het resultaat in het MPG 2017 tov het MPG 2016 met ca. € 2,5 mln zou verslechteren. Dit is dus uiteindelijk een verbetering van € 12,4 mln geworden. De grootste oorzaken voor deze discrepantie zijn de volgende:

- Het effect van de aanpassingen in de BBV is in de TTR begroot op -€ 6,4 mln. Echter door het verlagen van de meerjarige rente, is dit effect beperkt gebleven tot -€ 3,7 mln.
- De resultaten van de verschillende grondexploitaties met een verliesvoorziening zijn positiever dan bij de TTR ingeschat. In het tweede half jaar heeft de markt zich verder verbeterd, wat zichtbaar is geworden in een verhoging van grondopbrengsten door een stijging van de VON-prijzen, en zijn met name op civieltechnische posten kostenbesparingen bewerkstelligd.
- De verliesvoorziening tbv de kwalitatieve woningbouw kan vrijvallen. Dit is een bedrag van € 2,6 mln.

In onderstaande tabel is een totaal overzicht gegeven:

Omschrijving x 1.000	Prognose TTR 2016	Resultaat MPG 2017	Vershil
BIE			
- Winstnames	€ 2.000	€ 2.738	€ 738
- Afw aarding	€ 0	-€ 142	-€ 142
- Mutaties verliesvoorzieningen, incl effect BBV	-€ 4.300	€ 5.312	€ 9.612
<i>Totaal BIE</i>	<i>-€ 2.300</i>	<i>€ 7.908</i>	<i>€ 10.208</i>
NIEGG			
- Winstnames	€ 200	€ 836	€ 636
- Afw aarding	€ 0	-€ 448	-€ 448
- Mutaties verliesvoorziening	€ 0	-€ 23	-€ 23
<i>Totaal NIEGG</i>	<i>€ 200</i>	<i>€ 366</i>	<i>€ 166</i>
Overige			
- Apparaatskosten Vastgoed	-€ 400	-€ 381	€ 19
- Kaderw ijziging Groot Zonnehoeve Villahoeve	€ 0	-€ 389	-€ 389
- Dubieuze debiteuren	€ 0	-€ 204	-€ 204
<i>Totaal overige</i>	<i>-€ 400</i>	<i>-€ 974</i>	<i>-€ 574</i>
Algemene verliesvoorzieningen			
- Woningbouw	€ 0	€ 2.594	€ 2.594
<i>Totaal algemene verliesvoorzieningen</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 2.594</i>	<i>€ 2.594</i>
Totaal Grondbedrijf in jaarrekening 2016	-€ 2.500	€ 9.894	€ 12.394

Tabel 9-1

9.2 Perspectief

Het voordelige resultaat wordt grotendeels bepaald door een tweetal factoren:

- Het verlagen van de verliesvoorzieningen in de BIE door positievere resultaten op cw in de grondexploitatieberekeningen.
- Het kunnen laten vrijvallen van de algemene verliesvoorziening woningbouw, ingesteld voor het omzetten van duurder programma naar goedkoper programma.

9.3 Toelichting op het resultaat

Het voordelige resultaat van € 9,9 mln (zie hoofdstuk 3) is opgebouwd uit de volgende elementen:

Winstnemingen (tabel 4.2 en paragraaf 5.4)

Bij de jaarrekening 2016 wordt er voor € 3,4 mln aan winst genomen. Deze winstname vindt plaats door de verkoop van panden uit de NIEGG, het cluster afgesloten en kleine complexen, het erfpachtcomplex en winstname uit het complex Anklaar (BIE).

Afwaardering van gronden (tabel 5.4)

In de volgende complexen is sprake van afwaardering van gronden:

Omschrijving	Afwaardering x 1.000
BIE	
Afgesloten en kleine complexen	-€ 142
NIEGG	
Marktstraat-Beekstraat	-€ 164
Zuidbroek, Wonen en bedrijven (ged.)	-€ 4
PWA zone, Locatie Wissel	-€ 255
Overige ruwe gronden (E3)	-€ 24
Totaal	-€ 590

Tabel 9-2

De afwaarderingen zijn relatief klein en terug te voeren naar herwaarderingen in verband met noodzakelijke bodemsaneringen en staat van panden. In de BIE gaat het om het afsluiten van het complex Westpoint.

Mutaties verliesvoorzieningen (tabel 4.2 en tabel 5.3)

In de volgende complexen hebben er mutaties in de verliesvoorzieningen plaatsgevonden:

Omschrijving	Mutatie verlies- voorziening x 1.000
BIE	
Groot Zonnehoeve	€ 1.927
Zuidbroek	€ 1.995
Haven Centrum	€ 1.655
Winkelcentra	-€ 80
Zuidwest Poort	-€ 36
Ecofactorij I	-€ 151
Afgesloten complexen (E1)	€ 1
NIEGG	
Kieveen	-€ 23
Totaal	€ 5.289

Tabel 9-3

De afname van de benodigde verliesvoorzieningen in de BIE wordt veroorzaakt door met name de aanpassingen in de complexen Groot Zonnehoeve (snellere kavelverkoop dan voorzien), Zuidbroek (met name hogere gronduitgifteprijs) en Haven Centrum (kaderwijziging vastgesteld door de raad op 22 december 2016).

Overige

- **Apparaatskosten Vastgoed**

Net als bij de jaarrekening over 2015 zijn de uren van het Vastgoedbedrijf, van het team Grond (niet zijnde projecturen) en het aandeel in de kosten van de winkel Kavels & Panden in één bedrag doorberekend aan het Grondbedrijf. Eerder werden de kosten van het Vastgoedbedrijf toebedeeld aan projecten op basis van de onderhoudskosten. De kosten van het team Grond kwamen in het verleden tlv de Algemene Dienst.

- **Kaderwijziging Groot Zonnehoeve**

In opdracht van de Stuurgroep Grond en Projecten is in 2016 verkend of een groter deel van Groot Zonnehoeve ingevuld kan worden met projectmatige woningbouw. Hiervoor zijn vanuit de Stuurgroep extra woningen beschikbaar gesteld uit het totaal van de vrijgevallen woningen op gemeentelijke locaties. In het MPG 2016 is gemeld dat een kaderwijziging separaat aan de raad zou worden voorgelegd. Echter, door de aantrekkende markt wordt deze kaderwijziging voorlopig opgeschort. De verliesvoorziening blijft gehandhaafd. De voorziening was berekend met de aannahme ten aanzien van een rentevoordeel door een versnelde gronduitgifte. Doordat de rente gedaald is, is dit voordeel lager en moet de voorziening worden opgehoogd.

- **Dubieuze debiteuren**

Een nieuwe post binnen de jaarrekening van het Grondbedrijf. Dit is een voorziening waaruit geput kan worden wanneer uitstaande facturen van het Grondbedrijf niet geïnd kunnen worden. Voorgaande jaren stond deze post bij de Algemene Dienst, maar voor 2016 is besloten deze met ingang van het MPG 2017 onder te brengen bij het Grondbedrijf.

Algemene verliesvoorzieningen (paragraaf 3.2)

Algemene verliesvoorziening woningbouw

Onderzoek heeft uitgewezen dat de geplande dure woningvoorraad in de periode 2015-2019 al is gerealiseerd. Dit maakt een verliesvoorziening voor het wijzigen van duur woningbouwprogramma naar goedkoper programma overbodig. Dit heeft als resultaat dat de voorziening vrijvalt.

Resultaat (hoofdstuk 3)

Het resultaat ziet er dus als volgt uit:

Omschrijving	Bedrag x 1.000
Winstnamens	€ 3.574
Afw aarding van gronden	-€ 590
Mutaties verliesvoorzieningen	€ 5.289
Overige	-€ 974
Algemene verliesvoorzieningen	€ 2.594
Totaal	€ 9.894

Tabel 9-4

9.4 Risico's en vermogenspositie Grondbedrijf

Risico's Grondbedrijf

Vanzelfsprekend blijven er risico's voor het Grondbedrijf bestaan. Deze risico's zijn bijvoorbeeld fasering, gronduitgifteprijsen en inflatie. Daarbij een risico wat nog steeds actueel is, is de aanpassing van het woningbouwprogramma naar aanleiding van de kwalitatieve herprogramming.

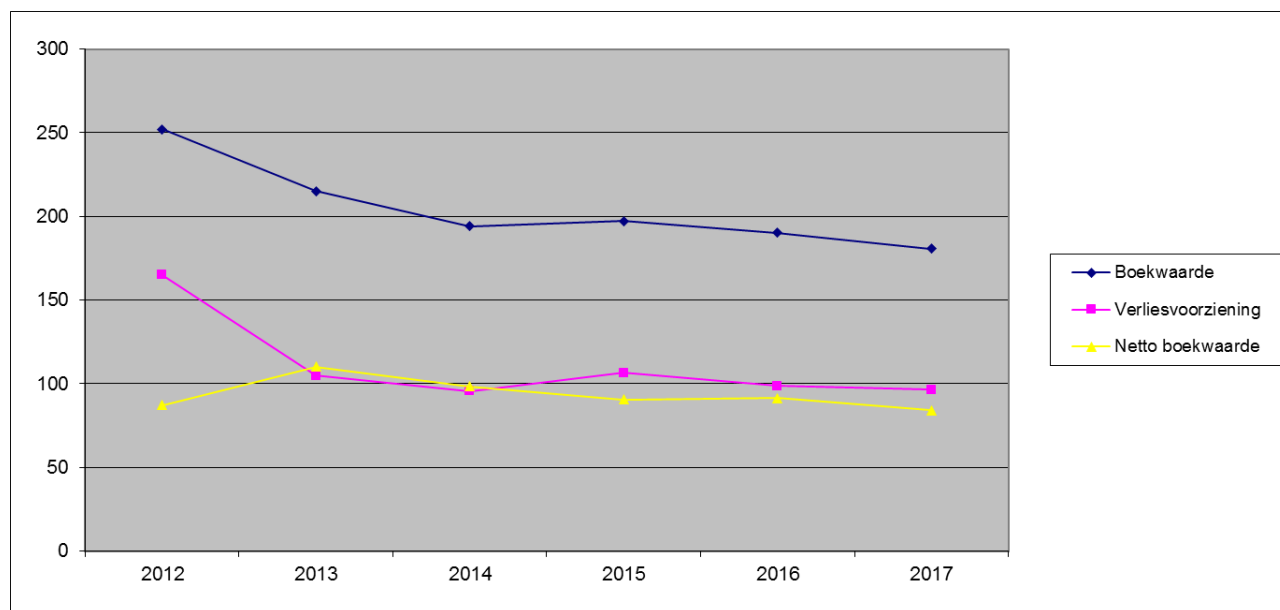
Om de risico's in beeld te brengen, zijn er voor de grote, risicovolle projecten aparte risicoanalyses uitgevoerd. Voor de overige projecten is een meer algemene benadering gekozen. Daarnaast is er gekeken naar projectoverstijgende risico's. Uit deze complete risicoanalyse blijkt dat het risicoprofiel van het Grondbedrijf bij het MPG 2017 € 15,1 mln bedraagt. Dit bedrag zou beschikbaar moeten zijn om de toekomstige risico's binnen de huidige projectkaders op te kunnen vangen.

Boekwaarde Grondbedrijf

Sinds 2011 wordt er door de gemeente Apeldoorn intern jaarlijks een MPG opgesteld. Dit MPG 2017 is dus de zevende in de rij. In deze zeven jaar is er heel wat gebeurd binnen het Grondbedrijf zoals een

herprogrammering in 2012 van bedrijven- en woningbouwlocaties, het instellen van algemene verliesvoorzieningen, het landen van verliesvoorzieningen in projecten en dit jaar de verder aantrekkende markt.

Om te zien hoe het nu is vergaan met het Grondbedrijf in de afgelopen zeven jaar, is onderstaande grafiek opgesteld.



Figuur 9-1

Hierin is met blauw de omvang van de boekwaarde van het Grondbedrijf weergegeven (in miljoenen). Dit is het bedrag wat door het Grondbedrijf dient te worden terugverdiend. Een deel van deze boekwaarde is afgedekt door de instelling van een verliesvoorziening (paarse lijn). Wat resteert is de gele lijn: de netto boekwaarde. De taakstelling voor het Grondbedrijf is in de eerste plaats de gevormde verliesvoorzieningen en afwaarderingen zo veel mogelijk terug te verdienen. Daarnaast is het de opgave de boekwaarde de komende jaren te laten dalen.

Algemene reserve Grondbedrijf

Het verloop van de algemene reserve van het Grondbedrijf (ARG) is als volgt:

Stand per 1-1-2017 (x 1000)	€ 10.058	
Rentebijdraving	€ 262	
Stand per 31-12 2016 voor winst en verliesbestemming	€ 10.320	A
Grondbedrijf in jaarrekening 2016	€ 9.894	B
Endstand per 31-12-2016 na winst- en verliesbestemming	€ 20.215	C

Tabel 9-5

Uit hoofdstuk 7 blijkt dat de gewenste omvang van de ARG € 15,1 mln bedraagt. Met een werkelijke eindstand van de ARG van € 20,2 mln is de conclusie dat met een gewenste ARG van € 15,1 mln de ARG boven het niveau van de gewenste ARG uit is gestegen. Het positieve verschil bedraagt € 5,1 mln (€ 20,2 - € 15,1) en wordt afgedragen aan de Algemene Dienst.

10. Bijlagen

Rekentechnische uitgangspunten

Overzichten programmering MPG 2017

Uitlegvel toelichting op veel gebruikte termen en definities

Bijlage: Overzichten programmering MPG 2017

Bouwgrondproductie WONINGEN in aantal woningen - MPG 2017 (eigen grondbezit)

Complex		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
In exploitatie genomen																	
Zuidbroek		101	206	158	83	74	52	48									621
Groot Zonnehoeve		59	72	79	17	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	246
Osseveld Oost			17														17
Kanaaloevers	Welgelegen		57														57
	Haven Centrum		113	71													184
PWA-zone		2	3														3
Woudhuis		1		2	3	2											7
ZW-poort	Veldekster (25,0%) *		3		1		1										5
	Wegener (33,3%) *				1	1	1										3
Kanaalzone	Pilot Zuid (33,3%) *		8				9	1									18
	Vlijtsepark					9	28	12	35	8	15	13	33	10	16	30	209
Stationsomgeving	Station Noord	7		36													36
De Voorwaarts				1													1
Complex E1	Breustedt			2													2
Totaal in exploitatie genomen		170	479	349	105	94	98	68	42	15	22	20	40	17	23	37	1409
TOTAAL WONINGEN		170	479	349	105	94	98	68	42	15	22	20	40	17	23	37	1.409

* Het aantal woningen voor de Pilot Zuid, Veldekster en Wegener is opgenomen o.b.v. ons aandeel in het totale woningbouwprogramma

Uitsplitsing bouwgrondproductie woningen naar KAVELS in aantallen - MPG 2017 (eigen grondbezit) uit bovenstaande tabel

Complex		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
In exploitatie genomen																	
Zuidbroek		8	11	9	9	2	12	11									54
Groot Zonnehoeve		35	33	14	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	131
PWA-zone		2	3														3
Woudhuis		1		2	3	2											7
ZW-poort	Veldekster (25,0%) *		1		1		1										3
	Wegener (33,3%) *				1	1	1										3
De Voorwaarts				1													1
Complex E1	Breustedt			2													2
Totaal in exploitatie genomen		46	48	28	21	12	21	18	7	7	7	7	7	7	7	7	204
TOTAAL WONINGEN		46	48	28	21	12	21	18	7	7	7	7	7	7	7	7	204

* Het aantal Kavels voor de Veldekster en Wegener is opgenomen o.b.v. ons aandeel in het totaal

Bijlage: Overzichten programmering MPG 2017

Bouwgrondproductie BEDRIJVEN in m2 - MPG 2017 (eigen grondbezit)

Uitgifte regulier bedrijventerrein

Complex	Deelplan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
In exploitatie genomen															
Zuidbroek	Middengebied	1.564	5.462	3.531	10.237	10.610	11.846	15.672	18.627	10.350	15.001	11.927	11.630	0	124.893
	Noordkaap				5.000	5.000	5.000	5.000	6.000	6.000	26.000	10.457	7.000	5.280	80.737
Ecofactorij I		19.994	35.717	48.355	35.556	31.961	33.749	25.805							211.143
Osseveld Oost		1.045	3.532							3.761		4.454			11.747
N.O. Poort		10.324	7.040	7.618	9.081	7.491	4.954	8.059	7.464	10.171					61.878
Apeldoorn Noord									6.000	8.200					14.200
Kanaalzone	Pilot Zuid (33,3%) *						533								533
Totaal in exploitatie genomen regulier bedrijventerrein		32.927	51.751	59.504	59.874	55.062	56.082	54.536	38.091	38.482	41.001	26.838	18.630	5.280	505.131

Wachtkamerstatus

Complex	Deelplan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Niet in exploitatie genomen															
Kieveen															51.000
Totaal Wachtkamerstatus, niet in exploitatie genomen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51.000

Totaal bedrijventerreinen incl. wachtkamer															556.131
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------

Bouwgrondproductie KANTOREN in m2 bvo - MPG 2017 (eigen grondbezit)

Complex	Deelplan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
In exploitatie genomen															
Welgelegen totaal	Deventerstraat West			1.500											1.500
	Deventerstraat Oost							2.500							2.500
	Kanaalpad		400	400	400	400									1.600
Wegener - PPS*	50.000 m2 kantoren						3.333	3.333	3.333	3.333	3.333				16.667
Totaal in exploitatie genomen		0	400	1.900	400	400	3.333	5.833	3.333	3.333	3.333	0	0	0	22.267
TOTAAL KANTOREN		0	400	1.900	400	400	3.333	5.833	3.333	3.333	3.333	0	0	0	22.267

* Het opgenomen programma bij Wegener en Pilot Zuid betreft 1/3 deel van het totale programma, gelijk aan het financiële aandeel van de gemeente in de PPS.

Bijlage: Overzichten programmering MPG 2017

Bouwgrondproductie WINKELS in m2 bvo - MPG 2017 (eigen grondbezit)

Complex	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
In exploitatie genomen						
De Voorwaarts			16.100		3.500	19.600
Station Noord (E1)			800			800
Meubelplein (E1)		6.100				6.100
Totaal winkels	0	6.100	16.900	0	3.500	26.500

Bouwgrondproductie MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN in m2 - MPG 2017 (eigen grondbezit)

Complex	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
In exploitatie genomen											
Zuidbroek, Piramide			15.602								15.602
Zuidbroek, Vellertzoom											0
Apeldoorn Noord I		7.500									7.500
Malkenschoten (E1)				6.881							6.881
Kanaalzone, Vlek 2, 3.1 en 4 (33,3%)*		333									333
Totaal maatschappelijke doeleinden	0	7.833	15.602	6.881	0	0	0	0	0	0	30.316

* Het deel Maatschappelijke Doeleinden voor de Pilot Zuid is opgenomen o.b.v. ons aandeel in het totale programma

Bouwgrondproductie OVERIG in m2 - MPG 2017 (eigen grondbezit)

Complex	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
In exploitatie genomen											
1 Zuidbroek				15.000		15.000		15.000		15.000	60.000
2 Zuidbroek gronden i.r.t. particuliere ontwikkeling		1.225	2.042	2.042	2.042	816					8.167
3 Malkenschoten (E1)	1.979		6.120								8.099
4 Eglantier		1.916									1.916
5 Osseveld-Oost							634				634
6 Noordoost Poort		10.000									10.000
7 PWA zone	481	181	428								1.090
8 Kanaaloevers, Welgelegen		430									430
9 Breustedt			865								865
10 Griftlocaties		255									255
Totaal in overig	2.460	14.007	9.455	17.042	2.042	15.816	634	15.000	0	15.000	91.456

Uitlegvel toelichting op veelgebruikte termen en definities

Afwaardering

Binnen de complexen die vallen onder de NIEGG komen structurele kosten en opbrengsten ten laste van de Algemene Dienst. De overige kosten worden of direct afgewaardeerd (complexen zonder reëel en stellig voornemen) of worden bijgeschreven op de boekwaarde (met reëel en stellig voornemen). Vervolgens wordt gekeken naar de huidige marktwaarde (HMW). Is deze nog lager dan de boekwaarde per 1-1-2017, dan wordt dit verschil nog aanvullend afgewaardeerd (zonder reëel en stellig voornemen). Bij complexen met een reëel en stellig voornemen wordt de verliesvoorziening verhoogd.

Boekwaarde

De boekwaarde (ook wel: geïnvesteerd vermogen of balanswaarde) is het saldo van de *gerealiseerde* kosten en gerealiseerde opbrengsten, (eventuele winstnemingen en afwaarderingen zijn als kosten geboekt)

Complex

Dit is een projectadministratie waar de gerealiseerde kosten en opbrengsten van een complex worden verantwoord. Een complex kan daarbij betrekking op één, meerdere of een deel van een project.

Contante Waarde resultaat (cw-resultaat)

Elk complex waarvoor een grondexploitatiebegroting is opgesteld, kent een zogeheten geprognosticeerd cw-resultaat. De toekomstige geraamde kosten en opbrengsten worden teruggerekend (contant gemaakt) naar één bepaald moment. Samen met de boekwaarde vormt dit het cw-resultaat. Deze geeft aan of de boekwaarde van het complex nog goedgeemaakt kan worden door het saldo van de nog te maken kosten en opbrengsten.

-> *geprognosticeerd nadelig cw-resultaat (er is sprake van een **voorzienbaar tekort**)*

De verwachting is dat de boekwaarde in de toekomst niet meer goedgeemaakt kan worden.

-> *geprognosticeerd voordelig cw-resultaat (er is sprake van een **winstverwachting**)*

De verwachting is dat de boekwaarde in de toekomst nog wel goedgeemaakt kan worden.

Grondbedrijf

Het Grondbedrijf is een administratieve eenheid binnen de Eenheid Projecten, Vastgoed & Grond. Hoofdtak is het produceren en verkopen van bouwgrond t.b.v. de ontwikkeling van o.a. woningen, bedrijven en kantoren. Om structuur aan te brengen is de administratie van het Grondbedrijf ingedeeld in zogeheten complexen.

Grondexploitatiebegroting

Voor elk complex wordt een grondexploitatieberekening opgesteld. Alle binnen het complex geraamde te maken kosten en te realiseren opbrengsten worden daarbij in de tijd gezet. Er zijn diverse soorten berekeningen.

Huidige Marktwaarde (HMW)

Dit is de marktwaarde van de gronden binnen een complex gebaseerd op de huidige bestemming van de grond .

In exploitatie genomen gronden (BIE)

Hieronder vallen de complexen waarvan de raad expliciet een sluitende grondexploitatiebegroting (met bijbehorend programma) heeft vastgesteld en het complex daarmee in exploitatie heeft genomen. Het betreft complexen die vaak al wat verder in de ontwikkeling zijn. Een groot deel zit al in de fysieke uitvoering.

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Dit betreft complexen die vaak nog aan het begin van de ontwikkeling zitten en waarvan het programma nog fors kan wijzigen of complexen die bij nader inzien niet ontwikkeld worden. De raad heeft hiervoor (nog) geen berekening (en programma) vastgesteld.

Stellig voornemen (tot ontwikkeling)

Bij bijna alle complexen is sprake van een 'stellig voornemen' tot ontwikkeling. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met een toekomstig te realiseren programma en bijbehorende grondopbrengsten. Daarbij ligt de laatste uitgifte van grond binnen een tijdshorizon van 10 jaar.

Verlies

Zodra bij een complex nagenoeg *alle opbrengsten en kosten* zijn gerealiseerd, kan dit worden opgeheven. Resteert er dan nog een niet goedge maakte boekwaarde (nadelig cw-resultaat) dan wordt deze als verlies genomen.

Verliesvoorziening

Als nog niet alle kosten en opbrengsten binnen een complex zijn gerealiseerd, kan het geprognosticeerde cw-resultaat van een complex nog wijzigen. Is er sprake van een geprognosticeerd *nadelig cw-resultaat* dan dient in de meeste gevallen er een verliesvoorziening gevormd te worden. Deze wordt jaarlijks bij het MPG geactualiseerd. Pas zodra het complex kan worden opgeheven (zie bij 'verlies'), mag het berekende nadelige cw-resultaat als verlies worden genomen. De gevormde verliesvoorziening wordt dan als dekking hiervoor ingezet.